



RESOLUCIÓN N° 0483-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 378-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO**, representada por su alcaldesa Eufemia Gina García de Rodríguez, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 522,00 m², ubicado en el lote 1, manzana Z1, Asentamiento Humano Victo Andrés Belaunde, Zona A, del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N.° P06022981 de la Oficina Registral de Arequipa (en adelante “el predio”), con CUS N.° 6372; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante el Oficio N.° 122-2024-A-MDCC presentado el 04 de abril de 2024 (S.I. N.° 08868-2024), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO**, representada por su alcaldesa Eufemia Gina García de Rodríguez (en adelante “la administrada”), solicitó la **reasignación** “el predio”, para la ejecución de un proyecto denominado: “Creación del servicio de atención integral al adulto mayor en el Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaunde Zona A, distrito de Cerro Colorado de la provincia de Arequipa del departamento de Arequipa” (en adelante “el proyecto”); para tal efecto presentó: **i)** Acuerdo de Concejo N.° 004-2024-MDCC del 23 de enero del 2024; **ii)** Plan conceptual de “el proyecto”; **iii)** Plano de localización y ubicación PU-01; y, **iv)** Planos de Planimetría general A-01 y A-02;

4. Que, cabe precisar que revisada la partida N.º P06022981 de la Oficina Registral de Arequipa se advierte que el predio se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, afectado en uso al Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaunde destinado a “servicios comunales”; por ende, es un lote de equipamiento urbano, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N.º 1202^[1]; en ese sentido, tenemos que a la luz de “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar los siguientes procedimientos: **i) la afectación en uso** respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue (afectación en uso) es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o **cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación**; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (numeral 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”); o, **ii) la reasignación** respecto a los predios de dominio público, a fin de que se modifique el uso o destino predeterminado del predio a otro uso público o prestación de servicio público;

5. Que, en este contexto, considerando que “la administrada” solicita “el predio” para la ejecución de un proyecto denominado Creación del servicio de atención integral al adulto mayor en el Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaunde Zona A, distrito de Cerro Colorado de la provincia de Arequipa del departamento de Arequipa, **corresponde tramitar el presente pedido como una afectación en uso**, en la medida que su proyecto es compatible con el uso registral (servicios comunales) que le fue asignado a “el predio”, de conformidad al numeral 3 del artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”)^[2];

6. Que, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151 que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

7. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

8. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual, se emitió el Informe Preliminar N° 0821-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de abril de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

i) Para el análisis se realizó la búsqueda de la partida N.° P06022981 la cual cuenta con un área de 522,00 m² registrada en el SINABIP con CUS N.° 6372; sin embargo, de la digitación de coordenadas remitida por “la administrada” se obtuvo un área de 551,99 m², lo cual no coincide con la ubicación y el área de la partida P06022981; por ende, en la medida que en su solicitud hace referencia a dicha partida, **la evaluación se realizó con el polígono obtenido del CUS N.° 6372.**

ii) De la revisión de las bases gráficas se obtuvo que “el predio” se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida N.° P06022981 Registrado en el SINABIP con CUS N.° 6372, el cual se encuentra afectado en uso al Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaunde, cuyo uso es “servicios comunales”

iii) De la revisión del SICAR se advierte que “el predio” recae totalmente sobre el Proyecto Catastral Chili.

iv) Recae totalmente sobre área restringida de tipo ANAP denominado “Arequipa-ANAP 070” aprobado por el D.S N.° 070-2009-EM.

v) De la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 22 de marzo del 2024, se advierte que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado (57.75%) por una construcción de concreto de un piso, lo restante se encuentra con plantaciones de cactáceas y árboles.

11. Que, es menester dejar constancia que a través de la Resolución N.° 842-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de septiembre del 2019, se inscribió el dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia de “el predio”, no obstante, la afectación en uso que detenta el Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaunde no se extinguió, siendo así, dicho Asentamiento Humano es el administrador vigente de “el predio”;

12. Que, en atención a lo expuesto, tenemos que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso) a favor del Asentamiento Humano Víctor Andrés Belaunde, el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo, es decir, **“el predio” no es de libre disponibilidad;**

13. Que, ahora bien, cabe señalar que el procedimiento para la extinción de la afectación en uso se inicia en los siguientes casos: **i)** cuando la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) de esta Superintendencia realiza una inspección técnica intempestiva y de oficio al predio estatal, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado en afectación en uso. Si de la inspección efectuada la “SDS” elabora un Informe de Supervisión y lo remite a esta Subdirección, se inicia el procedimiento de extinción de la afectación en uso (subnumerales 6.4.1.3 y 6.4.1.4 del numeral 6.4.1 de la Directiva); o, **ii)** cuando la entidad afectataria presenta su solicitud de renuncia a la afectación en uso otorgada (subnumeral 6.4.1.5 del numeral 6.4.1 de la Directiva); sin embargo, se advierte que no estamos ante ninguno de los dos supuestos legales, ya que, no se encontró ninguna solicitud con la que la afectataria renuncie a la afectación en uso de “el predio”;

14. Que, dicho esto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;*

15. Que, en consecuencia, en la medida que “el predio” no es de libre disponibilidad, **corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada”** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, **no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la presente solicitud;**

16. Que, de acuerdo a lo expuesto, toda vez que "el predio" se encuentra afectado en uso, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 558-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de mayo de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO**, representada por su alcaldesa Eufemia Gina García de Rodríguez, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión lo advertido en la presente Resolución, para que evalúe las acciones de su competencia.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
Paulo César Fernández Ruiz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

[2] **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS**

Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.