

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0548-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 508-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUÁNCANO**, representada por su alcalde, Julio Aurelio Rojas Nañez, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** de un área de 12 845,98 m², que recae sobre un predio de mayor extensión ubicado en el Anexo de Quitasol, Centro Poblado Quitasol, distrito de Huáncano, provincia de Pisco, departamento de Ica (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatral (en adelante “la 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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Oficio N.º 0067-2024-MDH/ALC presentado a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia el 20 de marzo de 2024 (S.I. N.º 07371-2024), la Municipalidad Distrital de Huáncano, representada por su alcalde, Julio Aurelio Rojas Nañez (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la afectación en uso de “el predio”, sobre el cual—según señala—viene funcionando un “Estadio Municipal” que viene funcionando por más de treinta (30) años como centro destinado al deporte. Para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **i)** Plano Perimétrico, Lámina N.º P-01 de agosto del 2022; y, **ii)** Plano Ubicación y Localización, Lámina N.º U-01 de agosto del 2022
4. Que, al respecto, 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 de “el Reglamento” 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 a 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”).

5. 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”). Por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”).

6. 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; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. 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.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, 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.º 00699-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de abril del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: i) revisado el Geocatastro, se observa que “el predio” recae totalmente sobre la partida N.º 08004293 de la O.R. de Huancavelica, anotado con CUS N.º 17864, el cual se encuentra vigente, con sub condición EN SANEAMIENTO, calificación RECTIFICAR ÁREA Y LINDEROS, denominado FUNDO RÚSTICO PAURANGA, e inscrito a favor del Supremo Gobierno del Perú. Cabe señalar que la partida N.º 08004293 se encuentra trasladada a la partida N.º 40004726 de la O.R. de Huancavelica, inscrita a favor del Supremo Gobierno del Perú (sin registro CUS); ii) de la información del legajo digital, se advierte que las partidas indicadas (Partidas Nros. 08004293 y 40004726), presentarían duplicidad registral con los predios que figuran a nombre de la Comunidad Campesina Pauranga y Anexos, inscrito en la partida N.º 08002363 de la O.R. de Huancavelica, y con la partida N.º 40013061 del mismo registro (partida cerrada); iii) si bien “el predio” se ubica dentro del polígono del CUS N.º 17864, éste es REFERENCIAL, ya que no se cuenta con documentación técnica; asimismo, aunque en la base de SUNARP no se ubicaron partidas graficadas en dicho ámbito, la partida N.º 08002363 sí cuenta con gráfico referencial pero presenta diferencias con el registro CUS; no obstante, “el predio” no figura dentro del polígono referencial de la partida N.º 08002363 por las diferencias indicadas; iv) a pesar de la referida diferencia poligonal en el SINABIP y en SUNARP, las partidas Nros. 08004293, 40004726 y 08002363 corresponderían al mismo predio, siendo que presentan similar descripción literal; v) según las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 11/05/2023, se tiene que “el predio” recae parcialmente sobre una cancha de fútbol de aproximadamente 4000 m² y una edificación de aproximadamente 400 m²; y, vi) se advirtió que con Informe Preliminar N.º 03338-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre del 2022, esta Subdirección realizó la evaluación de las referidas partidas, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente:

“Del análisis literal de las partidas [Nros. 08004293, 40004726, 08002363 y 40013061] en función a la descripción de los linderos se tiene que aparentemente las 4 partidas mencionadas, corresponderían al mismo predio matriz independientemente del área superficial descritas en cada una de ellas cuya diferencia no es muy significativa (85 235 ha para PE 08004293 y PE 40004726) y 85 997,28 ha para la PE 08002363 y 40013061).”

9. Que, en atención a lo expuesto, conforme a lo advertido en el Informe Preliminar N.º 00699-2024/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” recae sobre el predio de mayor extensión denominado “Fundo Pauranga” de 85 235 ha, ubicado en el distrito de Huachos, provincia de Castrovirreyna, Departamento de Huancavelica; e inscrito en las **partidas N.º 08004293 (CUS N.º 17864) y 40004726** del Registro de Predios de la O.R. de Huancavelica (ambas partidas tienen la misma descripción

literal), el cual se inmatriculó a favor del **Supremo Gobierno del Perú** (Estado) en mérito a la escritura de compraventa que le otorgaron sus anteriores propietarios María Elvira de la Torre Urizar de Marcó del Pont y María Fraguiera viuda de Torre Urizar con fecha 13 de marzo de 1929.

10. Que, no obstante, si bien gráficamente no se aprecia ninguna superposición en el ámbito de “el predio”, conforme a lo señalado en el Informe Preliminar N.º 03338-2022/SBN-DGPE-SDAPE, de la revisión de la descripción de linderos se observa que existiría una duplicidad registral entre las partidas Nros. 08004293 y 40004726, con el **predio también denominado “Fundo Pauranga”** ubicado en los distritos de Huachos, Mollepampa y Huáncano, provincias de Castrovirreyna – Huancavelica, y Pisco – Ica, e inscrito en las **partidas Nros. 08002363 y 40013061** del Registro de Predios de la O.R. de Huancavelica (ambas partidas con la misma descripción literal). Al respecto, de la revisión de las referidas partidas Nros. 08002363 y 40013061, se advierte lo siguiente: i) el área inscrita fue inicialmente de propiedad de María Elvira Latorre Urizar de Marco del Pont y María Fragueiro viuda de Latorre Urizar; ii) posteriormente se tiene anotada la inscripción en traslativa de dominio del predio rústico “Pauranga y sus anexos”, por el cual la Comunidad Campesina de “Pauranga y Anexos” reconocida oficialmente por Resolución N.º 0098-78-AE-ORAMS-X del 11 de julio de 1978 y constituida por 386 campesinos comuneros beneficiarios calificados, es dueña absoluta del predio rústico denominado “Pauranga y Anexos”, ubicado en los distritos de Huachos, Mollepampa y Huáncano Capilla Norte, provincia Castrovirreyna del departamento de Huancavelica, provincia de Pisco e Ica, de una extensión superficial de 37 608 ha y 2800 m²; iii) por otro lado, se encuentra anotado que el predio rústico denominado “Pauranga y Anexos” tiene una superficie total de 95 173 ha y 5000 m²; no obstante, el área adjudicada es de 85 877 ha y 2800 m²; y, iv) finalmente, la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural adquirió en mérito de la Resolución Suprema N.º 0009-75-AG del 08 de enero de 1975 a título gratuito una extensión de 95 173 ha y 5000 m², y a través del Director de la V Zona Agraria del Ministerio de Agricultura adjudicó gratuitamente a la **Comunidad Campesina de “Pauranga y Anexos”**, constituida por 386 comuneros beneficiarios calificados, un área total de **85 997 ha 2800 m²**.

11. Que, en atención a la duplicidad registral advertida, se debe tener presente que esta Superintendencia no tiene competencia para otorgar derechos sobre propiedad de Comunidades Campesinas^[3]; por lo que, a fin de descartar dicha situación, se requiere realizar un procedimiento previo de saneamiento físico legal sobre el CUS N.º 17864.

12. Que, en dicho contexto, con Memorando Brigada N.º 01061-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de mayo del 2024, se solicitó al Equipo de Saneamiento de la Unidad Funcional de Incorporación y Saneamiento de Predios Estatales (en adelante “la UFISPE”) de esta Subdirección, remitir la información sobre la condición del CUS N.º 17864 sobre el cual recae “el predio”, así como si se han iniciado las acciones de saneamiento físico legal sobre dicho CUS. Cabe indicar que, mediante Oficio N.º 03324-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de mayo del 2024, se hizo de conocimiento de “la Municipalidad” la consulta realizada por esta Subdirección.

13. Que, a través del Memorando Brigada N.º 00161-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 13 de mayo del 2024, el Coordinador(e) del Equipo de Saneamiento de “la UFISPE” informó que, hasta la fecha, no hay acciones de saneamiento físico legal que dicho Equipo se encuentre evaluando en relación al CUS N.º 17864; no obstante, toda vez que, de acuerdo al artículo 242 y siguientes de “el Reglamento”, el procedimiento de saneamiento físico legal es de oficio y progresivo, se evaluará iniciar las acciones correspondientes tomando en consideración la programación, capacidad operativa y metas de esta Subdirección.

14. Que, en vista de lo señalado, se encuentra pendiente el saneamiento físico legal del CUS N.º 17864 en el cual recae la totalidad de “el predio”; no siendo posible descartar que dicha área no forme parte de las partidas Nros. 08002363 y 40013061, las cuales constituyen territorio propiedad de la Comunidad Campesina de Pauranga y Anexos. Por lo tanto, no es procedente aprobar lo solicitado por “la Municipalidad”.

15. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la Municipalidad” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0632-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUÁNCANO**, representada por su alcalde, Julio Aurelio Rojas Ñañez, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final del "TUO de la Ley"

"Las disposiciones contenidas en la presente norma no afectan las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios, ni los derechos de propiedad o posesión de las comunidades campesinas y nativas."