



RESOLUCIÓN N° 0621-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 535-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YURA**, representada por su alcaldesa Mirtha Mavel Ruelas Casillas, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 2 194,13 m², ubicado en la Mz X Lote 02 del Asentamiento Humano Asociación Asentamiento Hijos de Ciudad de Dios, en el distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N.º P06236498 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N.º XII - Sede Arequipa, anotado con CUS N.º 138545 (en adelante "el predio"); 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.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 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 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 Oficio N.º 0153-2024-ALC-MDY presentado el 30 de mayo del 2024, ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 14846-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YURA**, representada por su alcaldesa Mirtha Mavel Ruelas Casillas (en adelante "la administrada"), solicitó la afectación en uso de "el predio" con el fin de ejecutar el proyecto denominado "Creación del Servicio de Cuidado Diurno de Cuna Más en Mz X Lote 02 del Asentamiento Humano Hijos de Ciudad de Dios, distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa". Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de Concejo Municipal N.º 061-2024-MDY; **ii)** Memoria Descriptiva de mayo de 2024; **iii)** Plano de Ubicación (lámina U-1); **iv)** Plano Perimétrico (lámina P-1); y, **v)** Diagnóstico de idea proyecto.
4. 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”).

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° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 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, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el 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, artículo 136 de “el Reglamento”).

6. Que, por su parte, el 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 del predio solicitado** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio solicitado**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

8. Que, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica 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.º 01216-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de junio del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** en el informe se evaluó el polígono del predio inscrito en la partida N.º P06236498 de CUS N.º 138545 (2 194,13 m²); **ii)** revisado el Geocatastro y la Base SUNARP, se advierte que “el predio” recae sobre el ámbito de la partida N.º P06236498, de titularidad del Estado; y recae sobre el ámbito de la partida matriz N.º P06235701; **iii)** el CUS N.º 138545 se encuentra vigente y presenta como uso “Otros fines”; **iv)** revisada la base gráfica de OSINERGMIN, se advierte que “el predio” se superpone con un tramo de baja tensión; no obstante, el polígono del predio se encuentra desfasado, por lo que se descarta dicha superposición; y, **v)** en las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 14.03.2024, “el predio” se encontraría totalmente desocupado; asimismo, el polígono de “el predio” presenta un desfase.

9. Que, asimismo, revisados los antecedentes registrales, se advierte que “el predio” inscrito a favor del Estado en la partida N.º P06236498 del Registro de Predios de Arequipa, el cual se independizó de la partida matriz N.º P06235701, de titularidad del Estado en mérito a la Resolución Directoral N.º 3247-92-MPA-C.2 del 30 de octubre de 1997; Resolución Directoral N.º 204-9898-MPA-C.2 del 20 de enero de 1998 y la Resolución Directoral N.º 726-98-MPA-C.2 del 26 de febrero de 1998, y de conformidad con el D.S. 004-85-VC, D.S. 004-85-VC y el D.S. 026-96-PCM. Cabe precisar que, “el predio” es un equipamiento urbano destinado a “otros fines”, por lo cual es un bien de dominio público, conforme a lo descrito en el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202[3].

10. Que, en ese contexto, es necesario tener presente que mediante Ley N.º 26557 y Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se crea el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (en adelante “la COFOPRI”), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel

nacional. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 64[4] del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, aprobado con D.S. N.º 013-99-MTC, los lotes en posesiones informales que no están afectados en uso son de propiedad de “la COFOPRI”, el cual es la única entidad competente para disponer su transferencia.

11. Que, en ese sentido, se ha determinado que si bien es cierto que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, éste no ha sido afectado en uso a favor de una entidad por “la COFOPRI” (presupuesto previo que se debe cumplir a fin de que esta Superintendencia asuma competencias), encontrándose en proceso de formalización; motivo por el cual, “el predio” se encuentra bajo la competencia de dicho ente formalizador, no correspondiendo a esta Superintendencia evaluar el otorgamiento de algún acto de administración sobre “el predio”.

12. Que, en ese sentido, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala lo siguiente: *“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”.*

13. Que, por lo tanto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” 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.

14. Que, corresponde hacer de conocimiento de “la COFOPRI” la solicitud presentada por la Municipalidad Distrital de Yura, a fin de que evalúe lo solicitado por dicha comuna.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0706-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 18 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **AFECTACIÓN EN USO** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YURA**, representada por su alcaldesa Mirtha Mavel Ruelas Casillas, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Hacer de conocimiento la presente resolución al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal a fin de que evalúe lo solicitado por la Municipalidad Distrital de Yura.

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] 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] Artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202

“(…) 2.2. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda no pueden ejecutarse en:

(…) Bienes de dominio público, tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda”.

[4] **Artículo 64.- Propiedad de los lotes en Posesiones Informales.**

Los lotes no titulados o afectados en uso son de propiedad de COFOPRI, única entidad competente para disponer su transferencia para fines de formalización.