

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0796-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 689-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLA, representada por su alcalde Walther Guerrero Silva, mediante el cual petitiona la afectación en uso del predio de 542,95 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Mz F lote 2 del Asentamiento Humano Programa Vivienda Ciudad del Niño I etapa, en el distrito Castilla, provincia y departamento Piura, inscrito en la partida N.º P15020240 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N.º I Sede Piura, anotado con CUS N.º 45398 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 de 2022, con el que 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 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 documento s/n presentado el 05 de agosto de 2024 (S.I. N.º 22109-2024) ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia, la Municipalidad Distrital de Castilla representado por su alcalde Walther Guerrero Silva (en adelante “la administrada”), solicitó la afectación en uso de “el predio”, con el fin de destinarlo a servicios culturales para la participación de la población en las industrias culturales y las artes. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de DNI de Walther Guerrero Silva; **ii)** Plano de Ubicación UB-01 de agosto de 2023; **iii)** Acuerdo de Concejo N.º 034-2024 del 20 de febrero de 2024; **iv)** Formato 07-A de Invierte.pe; **v)** copia del asiento 00005 de la partida N.º 15020240.

4. Que, el procedimiento administrativo de afectación en uso está 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, a fin de 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 otro lado, 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 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 realizar en gabinete la evaluación técnica de la solicitud presentada por “la administrada”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 01597-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de agosto de 2024, en el que se determinó lo siguiente: **i)** “el predio” presenta un desplazamiento acimutal de 7,15 m < 300°26'31,7" del que se presume sería la ubicación correcta. Ello se debe a dos situaciones posibles: o bien la base gráfica se encontraría desplazada (gráficamente) esto involucra a toda la manzana F lotes 1 y 2; y/o los terrenos han sido recortados de acuerdo al alineamiento vial quedando parte del polígono sobre área de circulación. Cualquiera sea la situación que se presente o ambas requiere de saneamiento toda vez que la afectación que se pretende es parcial. Por lo tanto, el análisis se hizo en función de la totalidad del predio CUS que tiene un área de 800 m² (en adelante el “predio de mayor extensión”); **ii)** revisado el GeoCatastro, se advierte que el “predio de mayor extensión” se encuentra registrado con CUS N.º 45398; **iii)** revisada la Base SUNARP, el “predio de mayor extensión” se encuentra inscrito en la partida N.º P15020240 a favor del Estado representado por la SBN, el cual se encuentra afectado en uso a favor del Programa de Vivienda Ciudad del Niño; asimismo, recae sobre las partidas Nros 04016115 y P15019735, que corresponden a los antecedentes registrales de un área mayor inscrita en la partida N.º P15020240; **iv)** recae sobre la Zonificación E1 educativa, según Ordenanza Municipal N.º 270-00-CMPP de fecha 04/07/2019; **v)** revisada la base Gisem de OSINERGMIN, se observan conexiones domiciliarias de energía eléctrica y de alumbrado público aéreos de la empresa Electro Sur desde 2002; **vi)** se superpone con el Expediente N.º 031-2020/SBNSDAPE y el Expediente N.º 991-2016/SBNSDS, ambos archivados; **vii)** en las imágenes satelitales de Google Earth de febrero de 2024, se observa que el “predio de mayor extensión” se encuentra cercado en su totalidad, se aprecia una edificación al fondo y otra más pequeña a la entrada. Aparenta abarcar parte de la vía pública y la solicitud considera el muro de ladrillos del perímetro; **viii)** en las imágenes de Street View de octubre de 2018, el “predio de mayor extensión” se aprecia completamente con muros de ladrillos sobre un entorno urbano con postes, veredas, medidores de luz, carente de pistas.

9. Que, en dicho contexto, se procedió a revisar la partida N.º P15020240 del Registro de Predios de Piura, advirtiéndose lo siguiente: **i)** es un equipamiento urbano destinado a servicios comunales, por lo cual es un bien de dominio público del Estado; **ii)** en mérito al Título de Afectación en Uso de fecha 18/08/2000, se inscribió la afectación en uso que otorgó el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a favor del Programa de Vivienda Ciudad del Niño; **iii)** en virtud de la Resolución N.º 1181-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05/01/2017, se inscribió el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

10. Que, a partir de lo expuesto, se tiene que “el predio” forma parte del “predio de mayor extensión” inscrito en la partida N.º P15020240 y constituye un bien de dominio público del Estado que está afectado en uso a favor del Programa de Vivienda Ciudad del Niño; por lo tanto, no es de libre disponibilidad. En tal sentido, esta Superintendencia no puede otorgar otro acto de administración sobre “el predio” en tanto dicha afectación en uso se encuentre vigente.

11. 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”.*

12. Que, en consecuencia, 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.

13. Que, por otro lado, toda vez que “el predio” está afectado en uso favor del Programa de Vivienda Ciudad del Niño, se pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia lo advertido por esta Subdirección, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 53 y 54 de “el ROF de la SBN”.

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 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y mediante el Informe Técnico Legal N.º 0918-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLA**, representada por su alcalde Walther Guerrero Silva, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus funciones.

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
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.