



**RESOLUCIÓN N° 0812-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 30 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 435-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MEJIA**, representada por su alcaldesa Sosiree Aspilcueta Cáceres, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 367 919,54 m<sup>2</sup>, ubicada al suroeste de la jurisdicción del distrito de Mejía a 1.2 km del Centro Poblado de Mejía, altura del límite distrital con Dean Valdivia en la plaza El Conto, entre los distritos de Mejía y Dean Valdivia, provincia de Islay, departamento de Arequipa, inscrito en la partida N.º 12015182 de la Oficina Registral de Arequipa, identificado con CUS N.º 136675 (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 (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 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.º 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.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 el Oficio N.º 145-2024-A-MDM presentado el 16 de mayo de 2024 (S.I. N.º 13280-2024) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MEJÍA** (en adelante “la administrada”), representada por su alcaldesa Sosiree Aspilcueta Cáceres, solicitó la **afectación en uso** de “el predio”, para la ejecución de un proyecto denominado: “*Creación de los Servicios Turísticos Públicos en Recursos Turísticos en Playa Médanos, distrito de Mejía de la provincia de Islay del departamento de Arequipa*”, (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó: **i)** Acuerdo de Concejo N.º 013-2024-MDM del 17 de abril del 2024; **ii)** copia de la opinión N.º 009-2024-ALE/AL/MDM del 04 de abril del 2024; **iii)** copia de Informe N.º 181-2024-GDD-GM/MDM del 18 de marzo del 2024; **iv)** formato referencial de plan conceptual; **v)** Informe N.º 027-2024-ANNH-SG CUR-GDD-MSM; **vi)** copia de partida N.º 12015182 de la Oficina Registral de Islay; **vii)** Ordenanza Municipal N.º 030-2017-MDM; y, **viii)** copia de plano perimétrico y ubicación.

4. Que, asimismo, mediante el Oficio N.º 159-2024-A-MDM presentado el 30 de mayo de 2024 (S.I. N.º 14899-2024) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la administrada” adjunto entre otros los siguientes documentos: **i)** Informe N.º 061-2024-ANNH-SGOPYC-GDD-MDM; y, **ii)** plano perimétrico – ubicación - Lámina U-1.

5. 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”).

6. 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”).

7. 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**.

8. 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.

9. 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.º 01076-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2024, en el que se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito en la partida N.º 12015182 de la Oficina Registral de Islay, identificado con CUS N.º 136675; **ii)** se superpone parcialmente en 38.94% dentro del ámbito de la zona de amortiguamiento del Área Natural Protegida Lagunas de Mejía; **iii)** se superpone parcialmente dentro de la Zona de Conservación y Protección Biológica del Plan de Acondicionamiento Territorial de Islay (ORD. 74-2014-MPI); **iv)** no hay información de LAM en el ámbito, no obstante, según imagen y LAM referencial estaría dentro de la Zona de Playa Protegida (playa y ZDR); **v)** se advirtió que existe un procedimiento en trámite el cual se viene evaluando en el Expediente N.º 1328-2023/SBN-SDDI (S.I N. 31014-2023); **vi)** se advirtieron los siguientes procesos judiciales: **a)** 277-2017 en el cual no se indica el área, en estado no concluido; y, **b)** M2139-2016 extrajudicial el cual se superpone parcialmente con “el predio”; y, **vii)** revisada las imágenes satelitales del Google Earth vigentes hasta enero del 2021, no se observa ocupaciones, sólo un acceso de trocha en la parte sur. Asimismo, en la Ficha Técnica N.º 01920-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre del 2018 en la que se indica que no se observó ocupación alguna; sin embargo, restos de que en algún momento el terreno estuvo ocupado, una edificación en material noble que sirve de servicio higiénico y postes de alumbrado público.

Además, la Ficha N.º 0665-2022/SBN-DGPE-SDS, de inspección de 14/10/2022 a parte del área del CUS indica que: “(...) se observó parte de la vía de acceso hacia la playa la Motobomba, así como un ámbito delimitado con piedras alineadas de forma rectangular, durante la inspección se ubicó un grupo de personas en la citada playa, quienes no se quisieron identificar pero señalaron que dichas delimitaciones de piedras servirán para el estacionamiento de vehículos en épocas de verano”.

**10.** Que, teniendo en cuenta que “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º 12015182 de la Oficina Registral de Islay, se procedió a revisar los antecedentes registrales del mismo, advirtiéndose que se inmatriculó en un área de 367 919,54 m<sup>2</sup> a favor del Estado en mérito a la Resolución N.º 0246-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo del 2016 y la Resolución N.º 00132-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo del 2019.

**11.** Que, revisada la Resolución N.º 00132-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo del 2019 se advierte que, entre otros puntos, se dispuso incluir un artículo adicional a la Resolución N.º 0246-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo del 2016 en los términos siguientes:

*“Artículo 3”.- El predio materia de incorporación, recae sobre un área ubicada entre los distritos de Mejía y Deán Valdivia, del departamento de Arequipa, que se encuentra pendiente de demarcación territorial definitiva; por tal motivo, una vez que el límite entre los mencionados distritos sea definido por la Secretaría de Demarcación y Organización Territorial del Viceministerio de Gobernanza Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros se realizará el trámite de aclaración de jurisdicción, de corresponder”.*

**12.** Que, en la medida que existe un procedimiento en trámite el cual se viene evaluando en el Expediente N.º 1328-2023/SBNSDDI se procedió a revisar el mismo, determinándose que dicho procedimiento concluyó con Resolución N.º 0161-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024, que declaró improcedente la solicitud de transferencia interestatal presentada por la Municipalidad Distrital de Dean Valdivia; asimismo, el numeral ii) del undécimo considerando de la referida Resolución señala que: *“Mediante Memorandum N.º 4840-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2023 (fojas 58), esta Subdirección solícito a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia nos informé el estado actual del proceso judicial con legajo N.º 277 2017 (Exp. N.º 071881-2017-0-1801-JR-CA-13- materia: Nulidad de Resolución o Acto Administrativo), seguido por la Municipalidad de Dean Valdivia, en contra de esta Superintendencia, quien interpuso demanda contencioso administrativo a efectos de que se declare nulo el acto administrativo contenido en la Resolución N.º 0246-2016/SBN-DGPE-SDAPE y la Resolución N.º 034-2017/SBN-DGPE. En atención a ello, mediante Memorandum N.º 00381-2024/SBN-PP del 27 de febrero del 2024 (fojas 60) nos informa que se encuentra en la etapa probatoria, toda vez que mediante Resolución N.º 07 de fecha 10 de junio del 2019, se ordena la prueba de oficio a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo emita un Informe respecto al predio materia de litis y cumpla la parte demandante con proporcionar copia de demanda y anexos para emplazar a la Municipalidad de Mejía, aún pendiente de cumplir con el requerimiento del juzgado.*

**13.** Que, al respecto, es menester señalar que la Ley N.º 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial, y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.º 019-2003-PCM, establece que la Presidencia del Consejo de Ministros, a través de la Secretaría de Demarcación y Organización Territorial, ejerce la rectoría del Sistema Nacional de Demarcación Territorial, el cual tiene como finalidad lograr una organización racional del territorio y el saneamiento de límites; asimismo, la referida Ley dispone que los Gobiernos Regionales organizan, evalúan y formulan los expedientes técnicos correspondientes a las acciones de demarcación territorial en su ámbito de responsabilidad, en el marco de planes y políticas nacionales, así como de la normativa vigente (numeral 2, artículo 5).

**14.** Que, a la luz de la existencia del conflicto jurisdiccional entre los distritos de Mejía y Dean Valdivia, respecto de “el predio” se remitió Oficio N.º 05025-204/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio del 2024 a la jefa de la Oficina de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa en el cual se solicitó informe lo siguiente: **i)** la jurisdicción en la que se encuentra comprendido “el predio”; o, **ii)** señalar si se encontró o se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre las jurisdicciones de Mejía y Dean Valdivia, precisando el estado del mismo.

15. Que, con Oficio N.º 948-2024-GRA-OAT presentado el 22 de julio del 2024 (S.I N.º 20724-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la jefa de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, informó que: **i)** no se cuenta con límites saneados en la colindancia interdistrital Mejía- Dean Valdivia; por lo que, no se pudo determinar la jurisdicción de “el predio”; **ii)** de acuerdo a los límites establecidos por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), “el predio” se encuentra en la jurisdicción del distrito de Mejía; y, **iii)** de acuerdo a las posiciones de las Municipalidades de Mejía y Dean Valdivia existe controversia territorial, puesto que no están de acuerdo con los límites establecidos por el INEI. *Dejando constancia que de acuerdo a lo señalado en la Quinta Disposición Transitoria de la Ley N.º 27795 “Ley de Demarcación y Organización Territorial”, en tanto se determine el saneamiento de los límites territoriales conforme a dicha Ley, las delimitaciones censales y/u otros relacionados con las circunscripciones existentes son de carácter referencial*

16. Que, bajo dicho contexto, resulta pertinente indicar que el artículo VII del Título Preliminar de la Ley N.º 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades” (en adelante “Ley N.º 27972”) establece que “**el gobierno en sus distintos niveles se ejerce dentro de su jurisdicción, evitando la duplicidad y superposición de funciones, con criterio de concurrencia y preeminencia del interés público (...)**”. (La negrita en nuestra); asimismo, el artículo 3 del mismo cuerpo legal indica que las Municipalidades se clasifican en función de su jurisdicción y régimen especial. Respecto a ello, Mállap Rivera<sup>11</sup> señala que: ‘*El art. 3 de la LOM establece la jurisdicción de cada una de los tipos de municipalidades. Así, la municipalidad provincial tiene jurisdicción sobre la provincia respectiva y el distrito del cercado, el cual carece de municipalidad distrital. La municipalidad distrital sobre el territorio del distrito. La municipalidad de centro poblado, sobre el territorio que apruebe la ordenanza provincial de su creación. (...) En consecuencia, el término jurisdicción usado en dicho artículo debe entenderse en su sentido lato, como poder de una municipalidad para gobernar y ejecutar sus funciones dentro de un territorio determinado. Esta competencia territorial, por supuesto, no significa un poder omnímodo de los órganos territoriales mayores sobre los menores, que violente su autonomía (en el caso de los distritos) o el ejercicio de una competencia delegada (en el caso de los centros poblados), sino un deber de coordinar políticas y acciones de desarrollo conjuntos o ejercer funciones de fiscalización, de acuerdo a Ley*’.

17. Que, de acuerdo a lo desarrollado tenemos que la competencia de los gobiernos locales para administrar predios se circunscribe a su jurisdicción territorial. Por tal motivo, la determinación de la jurisdicción es necesaria para evaluar la competencia que tiene “la administrada” de solicitar la afectación en uso para la ejecución del proyecto referido a la Creación de los Servicios Turísticos Públicos en Recursos Turísticos en Playa Médanos.

18. Que, por su parte, el numeral 2 del artículo 139 de la constitución política del Perú, establece que es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, que: “*(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno*”.

19. Que, conforme lo señalado en el duodécimo considerando de la presente Resolución, tenemos que se encuentra en trámite el proceso judicial seguido por la Municipalidad de Dean Valdivia, en contra de esta Superintendencia respecto del cual, solicita la nulidad de Resolución N.º 0246-2016/SBN-DGPE-SDAPE y la Resolución N.º 034-2017/SBN-DGPE, a través del cual se realizó la primera inscripción de dominio de “el predio”.

20. Que, bajo ese orden de ideas, de la información remitida por el área de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, tenemos que la controversia territorial existente sobre “el predio” aún no ha podido ser dilucidada, por ende, no se tiene certeza si “la administrada” (Municipalidad Distrital de Mejía) es la competente para ejecutar proyectos sobre “el predio”, aunado a ello, se encuentra pendiente de resolver la controversia judicial sobre nulidad de la Resolución que dio mérito a la inscripción de dominio.

**21.** 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.*

**22.** Que, en consecuencia, en la medida que no se ha podido determinar la jurisdicción de “el predio”; no se puede determinar si “la administrada” cuente con competencia para ejecutar el proyecto, por ende, **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.**

**23.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, es preciso mencionar que, de lograr resolver el conflicto jurisdiccional territorial entre el distrito de Dean Valdivia y el distrito de Mejía, así como concluir el proceso judicial de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo favorable a la SBN, la municipalidad competente sobre “el predio” deberá de presentar la resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, en virtud del 100.2 del artículo 100 de “el Reglamento”, a fin de determinar la competencia de esta Superintendencia; asimismo, se realizarán las consultas respecto a la Zona de Amortiguamiento de la ANP Lagunas de Mejía, en su oportunidad.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 941-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de septiembre de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MEJIA**, representada por su alcaldesa Sosiree Aspilcueta Cáceres, 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

Firmado por  
Carlos García Wong  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] Mállap Rivera, Johnny, Comentarios al Régimen Normativo Municipal, Ley Orgánica de Municipalidades y a la Base de la Ley de Descentralización, Gaceta Jurídica, 2013. P. 65-66.