

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0162-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 797-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA**, representada por su Gerente Municipal, José Luis Villalba Heredia, mediante la cual peticona la **AFECTACIÓN EN USO** de un predio de 75 612,68 m², ubicado en la Calle Renán Elías S/N, Panamericana Sur, Sector La Angostura, entre los distritos de Subtanjalla e Ica, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida N.º 11007032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N.º XI – Sede Ica, con CUS N.º 19884 (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 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 (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 218-2024-GM/MDS presentado a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia el 03 de septiembre del 2024 (S.I. N.º 25244-2024), la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, representada por su Gerente Municipal, José Luis Villalba Heredia (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la reasignación de “el predio” a fin de destinarlo a la ejecución de un proyecto de saneamiento de agua y desagüe. Para tal efecto presentó los siguientes documentos: **i)** Informe N.º 1076-2024-GDU/LRSH/MDS del 20 de agosto del 2024; **ii)** Fotografías de “el predio”; y, **iii)** Informe N.º 179-2024/SGOPC/GDU/MDS del 01 de abril del 2024;
4. Que, es necesario precisar que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE[3] pueden solicitar la afectación en uso (artículo 151 de “el Reglamento”) respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los predios de dominio público; o, la reasignación (artículo 88 de “el Reglamento”) 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. Por lo que, toda vez se evidencia que “el predio” constituye un bien de dominio público estatal, se tiene que el procedimiento requerido por “la Municipalidad” **debe entenderse como una solicitud de afectación en uso**, de conformidad al numeral 3 del artículo 86[4] 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 LPAG”);

5. 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 pública** 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”);

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”). 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”);

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; 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;

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 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 01749-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre del 2024, asimismo, se procedió con la revisión de la partida correspondiente a “el predio”. Al respecto, se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. Está inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º 11007032 (CUS N.º 19884), no cuenta con uso asignado;
- ii. Se extiende en mayor proporción dentro del distrito de Ica, mientras que una fracción menor se sitúa en el distrito de Subtanjalla;
- iii. Revisada la partida N.º 11007032 de la O.R. Ica se verificó lo siguiente:
 - Fue independizado de la Ficha N.º 6847 (que continúa en la partida N.º 11007031) a favor del Estado en mérito a la Resolución N.º 100-2003/SBN-GO-JAR del 23.06.2003, por lo que constituye un bien de dominio privado estatal;
 - En virtud a la Resolución N.º 079-2006/SBN-GO-JAD del 11.08.2006, se aprobó su transferencia a favor de la Municipalidad Provincial de Ica a fin que sea destinado a la implementación de un proyecto de vivienda municipal y la instalación de una planta de transferencia de residuos sólidos;
 - Fue revertido a favor del Estado en mérito a la Resolución N.º 221-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 08.11.2013; por lo que “el predio” es de libre disponibilidad;

- iv. Recae parcialmente sobre suelo zonificado como RDB (Residencial de Densidad Baja) y ZRP (Zona de Recreación Pública);
- v. Recae parcialmente sobre suelo con textura de arena eólica con peligro de arenamiento;
- vi. Revisadas las imágenes satelitales del Google Earth del año 2003 hasta el año 2024, se puede observar que “el predio” es un terreno de topografía plana con una ligera pendiente; actualmente se encuentran viviendas de material noble y precario, además, está atravesado por calles locales y se sitúa en una zona urbana consolidada;

10. Que, habiéndose determinado que “el predio” se extiende entre los distritos de Ica y Subtanjalla en la provincia y departamento de Ica; se debe tener presente que, de conformidad con la Ley N.º 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 191-2020-PCM, los Gobiernos Regionales tienen competencia respecto a la delimitación y redelimitación intradepartamental^[5];

11. Que, conforme lo indicado en el considerando precedente, mediante Oficio N.º 08112-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de octubre del 2024, reiterado con Oficio N.º 09544-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre del 2024, esta Subdirección requirió a la Subgerencia Regional de Gestión Territorial del Gobierno Regional de Ica (en adelante el “GORE Ica”) informar lo siguiente: **i)** la jurisdicción en la que se encuentra comprendido “el predio”; o, **ii)** señalar si dicho predio se encontró o se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre las jurisdicciones de Subtanjalla e Ica, precisando el estado del expediente correspondiente. Cabe indicar que dichos Oficios fueron notificados en copia a “la Municipalidad”, conforme a los cargos obrantes en el presente expediente;

12. Que, en atención a lo solicitado, con Oficio N.º 076-2024-GOREICA-GRPPAT/SGTE presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el 10 de diciembre del 2024, el “GORE Ica” comunicó lo siguiente: **“la jurisdicción en la que se encuentra comprendido “el predio” se encuentra inmerso en un proceso de demarcación territorial aún no culminado, motivo por el cual se está avanzando con el proceso referido al Estudio de Diagnóstico y Zonificación (se está avanzando con el Informe Inicial de Límites de la provincia de Ica) para así posteriormente continuar con el SOT (Expediente Único de Saneamiento y Organización Territorial) que nos servirá como orientación para saber que medidas de demarcación territorial vamos a tomar para el saneamiento de límite intradepartamentales de la provincia de Ica”** (el resaltado es nuestro);

13. Que, en dicho contexto, de conformidad con el artículo VII del Título Preliminar de la Ley N.º 27972, “Ley Orgánica de Municipalidades”, se tiene 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”** (el resaltado es nuestro). Asimismo, el artículo 3 de la citada norma indica que las Municipalidades se clasifican en función de su jurisdicción y régimen especial. Al respecto, Mállap Rivera^[6] 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”**;

14. 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 Municipalidad” de solicitar la afectación en uso para la ejecución de un proyecto sobre “el predio”;

15. Que, conforme lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente Resolución, tenemos que el “GORE Ica” viene evaluando un proceso de demarcación territorial a fin de realizar el saneamiento de límites intradepartamentales en la provincia de Ica; por lo tanto, la controversia territorial existente sobre “el predio” aún no ha podido ser dilucidada, no teniéndose certeza si “la Municipalidad” resulta competente para ejecutar proyectos sobre “el predio”;

16. Que, de acuerdo a lo indicado, tenemos 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”**;

17. 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;

18. Que, toda vez que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme sus atribuciones, de conformidad con “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 del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0183-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de marzo del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA**, representada por su Gerente Municipal, José Luis Villalba Heredia, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución;

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones;

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

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

[3] **Ley N.º 29151 – “Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

(...)

c) **Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.** (...)” (el resaltado es nuestro)

[4] **“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.”*

[5] **Ley N.º 27795 – Ley de Demarcación y Organización Territorial – “Artículo 5.- De los Organismos competentes**

Son organismos competentes en asuntos y materias de demarcación territorial: (...)

5.2 *Gobiernos regionales Los gobiernos regionales son competentes para elaborar y aprobar, previa opinión favorable de la SDOT-PCM, los EDZ de las provincias de su ámbito.*

Tienen competencia, además, para elaborar los SOT de las provincias de su ámbito, así como para evaluar los petitorios que promueva la población organizada y conducir el tratamiento de las siguientes acciones de demarcación territorial de carácter intradepartamental: delimitación, redelimitación, anexión, creación de distrito o provincia, fusión de distritos al interior de una provincia, traslado de capital, categorización y recategorización de centros poblados, y cambio de nombre de circunscripciones, centros poblados capitales y centros poblados mencionados en una ley de naturaleza demarcatoria.”

[6] Mállap, J. (2013). *Comentarios al Régimen Normativo Municipal, Ley Orgánica de Municipalidades y a la Base de la Ley de Descentralización*. Lima: Gaceta Jurídica. Págs. 65-66