

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0303-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 559-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**, respecto del predio de **6 487,56 m²**, ubicado en el Lote 1, Mz. A2 del Sector I de la Agrupación de Familias Pueblo Nuevo, distrito de Pacocha, provincia de Ilo y departamento de Moquegua, inscrito en la Partida N.º P08000003 del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna y anotado con CUS N.º **95918** (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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículo 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre 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;

Respecto de los antecedentes de “el predio”

3. Que, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la Resolución N.º 0306-2021/SBN-DGPE-

¹ Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

SDAPE del 26 de marzo del 2021, que dispuso la inscripción de dominio a su favor conforme consta inscrito en el Asiento 00007 de la partida N.º P08000003 del Registro de Predios de Ilo;

4. Que, en el caso en concreto el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a través del Título de Afectación en Uso S/N del 09 de noviembre de 1998, afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Pacocha, con la finalidad que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **recreación pública**, conforme obra inscrito en el Asiento 00003 de la partida N.º P08000003 del Registro de Predios de Ilo; sin embargo, en el asiento 00004 de la citada partida, obra inscrita la extinción de la afectación en uso en mérito a la Resolución N.º 093-99-COFOPRI/GT del 26 de abril de 1999, toda vez que, no se encuentra destinado para el uso consignado en el P.T.L (recreación pública), por lo que, adicionalmente se aprobó la modificación del plano de trazo y lotización de “el predio”, modificándose de **“recreación pública”** a **“comercio”** conforme consta en el Asiento 00005;

5. Que, de acuerdo a lo expuesto, se tiene que inicialmente “el predio” fue un lote de equipamiento urbano destinado a recreación pública, que constituye a su vez un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202, no obstante, en virtud a la Resolución N.º 093-99-COFOPRI/GT, “el predio” fue modificado a un área de comercio, rubro que no está considerado en el cuadro general de distribución de áreas como un área de equipamiento urbano, **por tanto, tenemos que a la fecha “el predio” es un bien de dominio privado del Estado;**

Respecto del marco normativo del procedimiento de afectación en uso

6. Que, conforme a “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar los siguientes procedimientos: **i) la afectación en uso** respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los 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 (afectación en uso) 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”); o, **ii) la reasignación** 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;

7. Que, se debe precisar que el **procedimiento 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 151º 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 90º de “el Reglamento”);

8. Que, el numeral 159.1 del artículo 159 de “el Reglamento” señala que **“los predios estatales que no tienen un destino público predeterminado, pero que estén siendo destinados al uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, pueden ser afectados en uso, en vía de regularización, por plazo indeterminado por la entidad titular del bien o por la**

SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, a favor de la entidad que lo viene destinando al uso público o a la prestación del servicio público”;

9. 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”); debiendo precisarse que respecto a la Afectación en uso en vía de regularización, el numeral 159.2 del artículo 159 de “el Reglamento” establece que “la entidad presenta su solicitud, de acuerdo a los requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales, contemplados en el artículo 100 del Reglamento”;

Respecto a la solicitud presentada por “la administrada”

10. Que, mediante el Oficio N.º 227-2024-A-MDP presentada a esta Superintendencia el 24 de junio del 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 17453-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA** (en adelante “la administrada”), representada por su alcalde, Juan Humberto Ramírez Flores, solicitó la reasignación de “el predio” con la finalidad de destinarlo a la elaboración y formulación del proyecto denominado “**Creación del Centro Recreacional y Cultural Pacocha**”. Para tal efecto presentó, los siguientes documentos: **i)** Informe N.º 189-2024-SIDU-MDP; **ii)** Oficio N.º -2024-A-MDP, **iii)** Informe N.º 025-2024-EOUC-SIDU-MDP; **iv)** Oficio N.º 459-2024-GRM/GGR-GRPPAT; **v)** Informe N.º 047-2024-GRPPAT-SAOT-FCOT-AT-LIHM; **vi)** Oficio N.º 188-2024-A-MDP; **vii)** Acuerdo de Concejo N.º 12-2024-MDP del 21 de febrero del 2024; **viii)** Informe N.º 016-2024-SIDU-MDP; **ix)** Memoria Descriptiva de predio urbano; **x)** Plano de Ubicación U-01; **xi)** Plano Perimétrico P-01; **xii)** Plan Conceptual o Idea de Proyecto; **xiii)** Panel fotográfico; **xiv)** Plano A-01; **xv)** Certificado de Zonificación y Vías N.º 021-2024-SGOUCA/GDUA-MPI; **xvi)** Copia informativa de la partida N.º P08000003;

11. Que, en tal contexto, como parte de la etapa de calificación de la documentación presentada, se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, emitiéndose el **Informe Preliminar N.º 01377-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 10 de julio de 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 11.1. De acuerdo a las coordenadas UTM presentadas por “la administrada”, se obtuvo un polígono de área 6 459,71 m² y no el área que corresponde a “el predio”, sin embargo, la diferencia se debe a que no se consideró la curvatura de los vértices, por lo que, se utilizó el polígono que obra en el SINABIP.
- 11.2. “El predio” recae en su totalidad sobre el ámbito de la partida N.º P08000003 inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el cual tiene como antecedente registral a la partida matriz N.º P08000001 (Agrupación de Familias Pueblo Nuevo).
- 11.3. “El predio” recae en su totalidad sobre el ámbito del polígono rural de propiedad de terceros de mayor extensión denominado “Heliconia Tora”, cuya reconstrucción corresponde al título archivado N.º 874 (25/06/1938) de la partida N.º 05019153, configurándose una duplicidad registral.
- 11.4. De acuerdo al Plano de Zonificación Urbana, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 589-2016-MPI, “el predio” está zonificado como zona de recreación pública (ZRP).
- 11.5. No se encontraron procedimientos en trámite sobre “el predio”, no obstante, mediante la Solicitud de Ingreso N.º 08051-2020, COFOPRI hizo de conocimiento la suspensión de los actos de formalización individual por duplicidad registral de la partida N.º P08000003 con la partida N.º 05019153.

11.6. De la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth de marzo de 2023, “el predio” se encuentra en zona urbana ubicada entre las esquinas de las Avenidas Minería y Fundición y las Calles El Faro y La Integración, dónde se observa que estaría parcialmente ocupado por edificación de uso comercial aparente, asimismo se visualiza un segundo espacio usado como losa deportiva cercada con alambrado y otro en que se aprecian instalaciones de juegos itinerantes.

12. Que, conforme lo descrito, se tiene que “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral N.º P08000003 del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, y que a su vez tiene como antecedente registral a la partida matriz N.º P08000001, en ese orden, con la finalidad de evaluar la solicitud presentada por “la administrada”, mediante el Oficio N.º 06871-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de agosto del 2024, notificado mediante la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE en la misma fecha, se consideró oportuno solicitar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Registro de Predios de Ilo, se remita la copia del Título Archivado 2008-00004781 (Partida P08000001 – Asiento 00025) y del Título Archivado 2009-00001965 (Partida P08000001 – Asiento 00027), en virtud del Convenio N.º 015-2015/SBN, Convenio de cooperación Interinstitucional suscrito por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN). Para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente hábil de su notificación, a fin de que cumpla con presentar la información solicitada, de conformidad al numeral 137.4 del artículo 137º y al literal b) del numeral 247.1º del artículo 247 de “el Reglamento”, concordante con el artículo 27 del “TUO de la Ley” y con el artículo 87º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, cabe indicar que el plazo para remitir la información requerida **venció el 27 de agosto del 2024;**

13. Que, dentro del plazo otorgado, mediante el Oficio N.º 657-2024-Z.R.N.ºXIII-ORI-PUB presentado a esta Superintendencia el 23 de agosto del 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 24214-2024), la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, remitió la información requerida, para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **i) Copia Literal del Título Archivado N.º 4781-2008 (19 folios) y ii) Copia Literal del Título Archivado N.º 1966-2009 (10 folios)**, dónde se advierte principalmente lo siguiente:

13.1. En mérito a la **Resolución N.º 288-2008/Z.R.N.ºXIII-GR** del 29.08.2008 (Título Archivado N.º 4781-2008), se dispuso iniciar el trámite de cierre de partidas con inscripciones incompatibles, cierre que afectará a los predios que obran inscritos en la ficha menos antigua (Partida N.º P08026619 y las Fichas N.º 3682, N.º 7833, N.º 7834, N.º 10061, Partida N.º 11009454, Ficha N.º 11134, Ficha N.º 11125, N.º 149, N.º 155 y la Partida N.º P08000001, por superposición total sobre la ficha más antigua. Asimismo, dispone que, el Registrador Público extienda las anotaciones correspondientes en las Fichas y Partidas mencionadas, sobre la existencia de duplicidad total e inicio de cierre de partidas.

13.2. En mérito a la **Resolución N.º 155-2009/Z.R.N.ºXIII-GR** del 27.03.2009 (Título Archivado N.º 1966-2009), se dispuso dar por concluido el procedimiento administrativo de inicio de trámite de cierre de partida con inscripciones incompatibles, dispuesto por la Resolución N.º 288-2008/Z.R.N.ºXIII-GR del 29.08.2008, por haberse formulado oposición, quedando expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

14. Que, como parte de la evaluación del referido procedimiento, mediante el Oficio N.º 07101-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto del 2024, notificado mediante la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE en la misma fecha, se consideró oportuno solicitar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Registro de Predios de Ilo se informe si “el predio” se encuentra registrada o se superpone con propiedad de terceros del Estado, para lo cual se solicitó se adjunte el gráfico informativo digital de la evaluación técnica elaborada por la Oficina

de Catastro Registral, en virtud de la cláusula cuarta, numeral 4.1, literal e) del Convenio N.º 00029-2023/SBN que corresponde a la Adenda N.º 06 del Convenio de Cooperación Interinstitucional suscrito por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN). Para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente hábil de su notificación., a fin de que cumpla con requerir la información solicitada, de conformidad al artículo 18º del “TUO de la Ley N.º 29151”, concordante con el artículo 87 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General cabe indicar que el plazo para remitir la información requerida **venció el 19 de septiembre del 2024;**

15. Que, dentro del plazo otorgado, mediante el Oficio N.º 710-2024-Z.R.N.º XIII-ORI-PUB presentado a esta Superintendencia el 16 de septiembre del 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 26714-2024), la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, remitió la información requerida, para tal efecto adjuntó el Informe Técnico N.º 01477-2024 y un gráfico expedido por el área de Catastro, concluyéndose lo siguiente:

- 15.1.** Resultado de la verificación, se aprecia que el polígono recae parcialmente sobre parte del predio inscrito en la partida electrónica N.º P08000003, y sobre parte del predio inscrito en partida matriz N.º P08000001 (área de vías).
- 15.2.** Se advierte que “el predio”, recae en un sector donde existe un predio inscrito en la Partida N.º 05019153 (Título Archivado N.º 874-1938), que no cuenta con planos que permita determinar su forma ni su ubicación en la Base Gráfica Registral

16. Que, ahora bien, corresponde la etapa de calificación formal de la solicitud, se evalúa la **determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad** y la determinación del **cumplimiento de los requisitos** del procedimiento, conforme se desarrolla en el **Informe Brigada N.º 00754-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 28 de octubre del 2024, el cual indica, entre otros, lo siguiente:

16.1. Respecto a la titularidad de “el predio”, su condición jurídica y libre disponibilidad

Se verificó que fue considerado un bien de dominio público, asignado al “**uso: recreación pública**”, en mérito a las acciones de formalización realizadas por COFOPRI, afectándose en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pacocha; sin embargo, con Resolución N.º 093-99-COFOPRI/GT del 26 de abril de 1999, se efectuó la extinción de dicho acto, toda vez que, no se encuentra destinado para el uso consignado en el P.T.L (recreación pública), por lo que, adicionalmente se aprobó la modificación del plano de trazo y lotización de “el predio”, modificándose al “**uso: comercio**”, rubro que no está considerado en el cuadro general de distribución de áreas como un área de equipamiento urbano, **por tanto, tenemos que a la fecha “el predio” es un bien de dominio privado del Estado.**

Asimismo, actualmente el titular del dominio es el Estado representado por esta Superintendencia en virtud de lo dispuesto en la Resolución N.º 0306-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo del 2021, por lo que, **actualmente “el predio” no tiene administrador asignado.**

16.2. Respecto a la ocupación parcial advertida y a la posible duplicidad registral

Es preciso señalar que, en el Informe Preliminar N.º 01377-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio del 2024, se menciona que, revisada la base gráfica de SUNARP, se aprecia un polígono rural de propiedad de terceros de mayor extensión denominado “Heliconia Tora” cuya reconstrucción corresponde al Título Archivado N.º 874 de la partida N.º 05019153 del Registro de Predios de Ilo, configurándose una aparente duplicidad registral.

En ese contexto, se tiene que, “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º P08000003 y que a su vez, tiene como antecedente registral a la partida matriz N.º P08000001

correspondiente a la Agrupación de Familias Pueblo Nuevo; sin embargo, no es posible determinar fehacientemente que exista duplicidad de la partida matriz N.º P08000001 (partida menos antigua), por ende de la partida N.º P08000003 (“el predio”), con la partida N.º 05019153 (partida más antigua) en razón a que no se cuenta con documentación técnica en el título archivado que dio mérito a su inscripción, asimismo es de precisar que, “el predio” ha pasado por un proceso de formalización.

Además, se señala que conforme se aprecia en las imágenes satelitales del Google Earth del mes de marzo del 2023, que sobre “el predio”, se encontraría un módulo de material noble y una losa deportiva que se han mantenido en el tiempo, asimismo se observan carpas con juegos infantiles itinerantes y juegos infantiles de fierro, así como módulos de material precario de uso comercio que se han mantenido perennes.

Es preciso señalar que, la aparente duplicidad registral y la ocupación de terceros antes descrita, no limitan la aprobación del acto siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento de “la administrada” de conformidad con los numerales 95.3 y 95.4 del artículo 95 de “el Reglamento”.

16.3. Respecto al cumplimiento de los requisitos establecidos en el procedimiento

En el presente caso, “la administrada” es una entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, conforme lo señalado en el artículo 8 de “la Ley”. Asimismo, la solicitud de afectación en uso ha sido presentada por su alcalde quien es el representante legal de la referida comuna, de conformidad a su Reglamento de Organización y Funciones (ROF) y a la Ley N.º 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”.

Asimismo, se debe indicar que el formato de plan conceptual presentado por “la administrada” cumple con las especificaciones reguladas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”.

17. Que, en ese sentido, mediante el Oficio N.º 08686-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre del 2024, notificado mediante casilla electrónica el 06 de noviembre del 2024, se informó a “la administrada” el resultado de la evaluación preliminar en gabinete de la documentación presentada;

18. Que, habiéndose cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento, se procede continuar con la **etapa de la inspección** técnica (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), por lo indicado, profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección in situ, elaborándose la **Ficha Técnica N.º 00027-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero del 2025**, en la que se advirtió lo siguiente:

“(…) Durante la inspección no se encontró algún ocupante sobre el predio por lo que solo se recabó información de lo encontrado dentro del perímetro correspondiente:

El predio se encuentra totalmente delimitado por la vereda no habiendo cerco perimetral que permita su custodia.

Por el lado de la Av. Minería (frente) se encontró:

-cuatro postes de alumbrado público

-un panel de anuncio grande soportado por postes que publica un mapa de evacuación en caso de tsunami

-un paradero de buses o unidades transporte público constituido de banca para seis personas bajo techo de calamina

-cuatro quioscos de madera con ruedas para el expendio de comida rápida durante horario nocturno

-una edificación consolidada en amarillo con denominación PIKE-OS de expendio de comida rápida, con reflectores, limpio que presume estar activo, contiene medidor de electricidad.

Por el lado de la Ca. La integración (fondo):

-dos postes de tensión media

-dos medidores de electricidad

-un espacio recreacional de columpios, subibajas, pasamanos, laberintos

-una losa deportiva para fútbol a su vez usada para básquet en forma transversal, y en uno de sus lados se aprecia un enmallado con rejas de fierro

-acompaña a la losa deportiva dos postes con paneles solares.

Al centro del predio hacia la Av. Fundición:

-otra losa deportiva sobre la que se aprecian cuatro máquinas mecánicas para ejercicios físicos

-a uno de los lados le sigue una pequeña área con pastos para ejercicios físicos sobre suelo o reposo

-sobre la misma losa se encuentra circundado de cuatro postes con reflectores

-sobre uno de los lados de la losa de ejercicios un anuncio grande emitido por la municipalidad sobre proyectos.

No obtuve información de los que implementaron los espacios recreacionales en el parque. (...)"

19. Que, sin perjuicio de lo señalado, mediante el Oficio N.º 01927-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo del 2025, notificado mediante mesa de partes virtual el 12 de marzo del 2025, se informó a "la administrada" la existencia de una aparente duplicidad registral, que no ha sido determinada fehacientemente debido a que no se cuenta con documentación técnica en el título archivado que dio mérito a su inscripción, asimismo se informó la existencia de ocupación de terceros, por lo que se solicitó se sirva manifestar su conformidad sobre la continuidad del procedimiento o en todo caso evaluar si corresponde el desistimiento del mismo, para lo cual se le otorgó un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad a lo establecido en el 4 del artículo 143º y el numeral 1 del artículo 144º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444; bajo apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento con la información que se tenga a la fecha, cabe indicar que el plazo para remitir el pronunciamiento requerido **venció el 26 de marzo del 2025;**

20. Que, dentro del plazo otorgado, mediante el Oficio N.º 092-2025-A-MDP, presentado a esta Superintendencia el 13 de marzo del 2025 (Solicitud de Ingreso N.º 08226-2025), "la administrada" manifestó su conformidad de continuar con el procedimiento de afectación en uso en vías de regularización respecto de "el predio"; asimismo indicó que pretende recuperarlo para destinarlo a fines recreativos, por lo que los quioscos de madera de venta de comida, así como el puesto de Minimarket Municipal serán retirados y/o reubicados antes del inicio de la ejecución del proyecto, asimismo, indicó que tiene pleno conocimiento de la aparente duplicidad registral, así como de la ocupación de terceros, por lo que manifestó su conformidad en continuar con el procedimiento;

21. Que, aunado a ello, es de precisar que, conforme a los hechos advertidos en la inspección realizada, se advierte que la mayor parte de "el predio" viene siendo destinada a un **área de recreación**; por lo que de conformidad con la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante la "Ley N.º 31199") constituye un **espacio público**. Al respecto, se debe indicar que el artículo 3 de la citada Ley define que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente;

22. Que, del mismo modo, se evidenció que "la administrada" se encuentra bajo la administración de "el predio", y que este cuenta con edificaciones que destinadas al "uso: deportes y/o recreación", puesto que, se encontraron juegos infantiles, losas deportivas, máquinas mecánicas para ejercicio físicos, y otros afines en regular estado de conservación; por lo tanto, en aplicación del numeral 3 del Artículo 86º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N.º 27444 (en adelante "TUO de la LPAG") el cual señala que, **"encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos"**, el presente procedimiento se encauzará al **procedimiento de afectación en uso en vías de regularización** debido a que la Municipalidad Distrital de Pacocha se encuentra actualmente brindando un uso público como es la práctica de deportes y recreación en "el predio"; no obstante, dicha comuna pretende ejecutar el proyecto denominado **"Creación del Centro Recreacional y Cultural Pacocha"** (en adelante, "el proyecto"), para un mejor aprovechamiento de "el predio";

Respecto a la competencia de esta Superintendencia

23. Que, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” define al “**predio estatal**” como: “una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;

24. Que, de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439 , concordante con el literal f) del artículo 5° de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un “**bien inmueble**” dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: i) cuente con edificaciones, ii) se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y, iii) se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

25. Que, siendo así, se debe tomar en consideración que “el predio” viene siendo destinado a un **espacio público (área de recreación)**, por lo cual, se debe precisar la definición de bienes de uso público, conforme al Reglamento de la Ley N.° 31199, definidos como los “bienes destinados al uso y disfrute colectivo de la ciudadanía en general y que son de titularidad estatal, cuyo aprovechamiento o utilización en general, conservación y mantenimiento le corresponde a una entidad pública, tales como: alamedas, parques, plazas, paseos, malecones, bosques, intercambios viales, puentes, túneles, vías públicas y sus elementos constitutivos”;

26. Que, asimismo, el numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01, precisa “Los espacios públicos definidos en la Ley N.° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, como las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente, se regulan por la normativa de la materia, no siendo aplicable la citada directiva”; en ese sentido, siendo que en “los predios” no se ha construido alguna edificación, no se enmarcaría dentro del concepto de “bien inmueble”, y además, el proyecto a ejecutar se encuentra relacionado al mejoramiento de un espacio público; en consecuencia, no se encontraría dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes;

27. Que, el numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01, Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles, señala que “Los espacios públicos definidos en la Ley N.° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, como las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente, se regula por la normativa de la materia, no siendo aplicable la normativa del SNA”;

28. Que, la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas a través del Oficio N.° 516-2023-EF/54.06 del 30 de noviembre de 2023, señala que, en cuanto a las entidades públicas competentes sobre los espacios públicos, el artículo 6° del “Reglamento de la Ley N.° 31199”, concordado con su Tercera Disposición Complementaria Final, menciona que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales tiene competencia sobre los espacios públicos, que se encuentren bajo su administración;

29. Que, en tal sentido, “el predio” se encuentra constituido por edificaciones destinada a área recreativa y afines, quedando demostrado que actualmente “el predio” se encuentra inmerso en la definición de espacio público de conformidad con el artículo 3 de la Ley N.° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos; en consecuencia, no se encuentra comprendido dentro de los

alcances del Sistema Nacional de Abastecimiento, **siendo esta Superintendencia competente para evaluar el acto administrativo solicitado conforme a los alcances del artículo 3 de la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos**”;

30. Que, en atención a lo expuesto se tiene que “la administrada” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”; por lo que, corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva** de la afectación en uso en vías de regularización, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, debe recaer sobre predios de propiedad estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”;

30.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:

De conformidad a los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; por lo tanto, **“la administrada” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con el artículo 8º del “TUO de la Ley”**.

Asimismo, se debe indicar que, la solicitud del procedimiento fue presentada por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Pacocha, en mérito a lo dispuesto en el **Acuerdo de Concejo N.º 012-2024-MDP** del 21 de febrero del 2024, debidamente suscrito por el alcalde, de conformidad al artículo 9º del Reglamento de Organización y Funciones de la citada comuna.

30.2. Respecto a la condición del predio:

Conforme se ha indicado en los considerandos precedentes, “el predio” es de propiedad estatal, toda vez que, se encuentra inscrito a favor del Estado representando por esta Superintendencia, en la partida N.º P08000003 del Registro de Predios de Ilo. Asimismo, “el predio” viene siendo destinado a un uso público (área recreativa), lo cual se corroboró con los hechos advertidos en la inspección in situ a “el predio” (Ficha Técnica N.º 00027-2025/SBN-DGPE-SDAPE), por ende, tiene la calidad de espacio público de conformidad a la “Ley N.º 31199” y su Reglamento.

30.3. Respecto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada”, se sustenta en la afectación en uso en vías de regularización a su favor de “el predio” donde viene funcionando un área recreativa, bajo administración de la Municipalidad Distrital de Pacocha, asimismo la citada comuna manifestó su interés de ejecutar en “el predio”, el proyecto denominado **“Creación del Centro Recreacional y Cultural Pacocha”**.

30.4. Respecto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

Conforme a la documentación presentada por “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos formales señalados en los artículos 100º y 159º de “el Reglamento”; en ese sentido, cabe mencionar lo establecido en el numeral 6.2.2 de “la Directiva”, según el cual, en aquellos procedimientos en que se solicita en vía de regularización, no resulta necesario la presentación de los demás requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153º del “Reglamento”.

31. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes, está demostrado que “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación del acto administrativo solicitado. En consecuencia, corresponde aprobar la **AFECTACIÓN EN USO EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL PACOCHA** para que continúe siendo destinando al funcionamiento de un área recreativa sobre la cual pretende ejecutar el proyecto denominado “Creación del Centro Recreacional y Cultural Pacocha”. Cabe indicar que la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales deben servir, en principio, para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población;

32. Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152° de “el Reglamento”, la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso otorgar la afectación en uso en vías de regularización de “el predio” a plazo indeterminado, en razón a que el fin público que brinda “la administrada” es permanente en el tiempo;

Respecto de las obligaciones de “la administrada”

33. Que, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de afectación en uso en vías de regularización, los cuales se detallan a continuación:

33.1. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

33.2. De igual forma, tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega de “el predio” y subsiste sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado - hasta que se realice la devolución de “el predio” por parte de “la administrada” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho.

Respecto a las causales de extinción

34. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue por: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)**

incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y x) otras que se determinan por norma expresa;

35. Que, de acuerdo al correo electrónico del 15 de abril del 2025, “el predio” no presenta superposición con solicitudes en trámite y procesos judiciales;

36. Que, finalmente, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0341-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **AFECTACIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN** a plazo **INDETERMINADO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**, respecto del predio de **6 487,56 m²**, ubicado en el Lote 1, Mz. A2 del Sector I de la Agrupación de Familias Pueblo Nuevo, distrito de Pacocha, provincia de Ilo y departamento de Moquegua, inscrito en la Partida N.º P08000003 del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna y anotado con CUS N.º **95918**, con la finalidad de que ejecute el proyecto denominado **“Creación del Centro Recreacional y Cultural Pacocha”**.

SEGUNDO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**, deberá cumplir con las obligaciones señaladas en la presente Resolución.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a su competencia.

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución al del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, para su inscripción correspondiente.

QUINTO: 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