



RESOLUCIÓN N° 0239-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **814-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PICOTA** representado por su alcalde Pedro García Ushiñahua, solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** del área de 5 905.90 m² ubicada en la manzana 35, lote 01 del Centro Poblado Picota, distrito y provincia de Picota y departamento de San Martín e inscrita en la partida registral N° 45008005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 711-2023-MPP/A. presentado el 14 de julio de 2023 (S.I N° 18353-2023), la Municipalidad Provincial de Picota, representada por su alcalde, Pedro García Ushiñahua (en adelante “la Municipalidad”), solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de “el predio”, con el fin de destinarlo a la construcción de una institución educativa; para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos : i) nota de coordinación N° 078-2023-GM/MPP del 10 de julio de 2023; ii) informe N° 216-2023-GAJ-GM-MPP del 10 de julio de 2023; iii) formato referencial de solicitud; iv) plan conceptual ; v) copia de DNI del señor Pedro García Ushiñahua; vi) copia de credencial emitida por el jurado electoral especial de San Martín; vii) acuerdo de concejo N° 016-2023-A/PP; viii) expediente técnico de proyecto; ix) planos; x) copia de Oficio N° 021-2023-DRE-SM-UGEL-P-I.E. I N° 300-P del 16 de mayo de 2023; xi) acta de aprobación de cambio de terreno; xii) copia de Oficio N° 021-2023-DRE-SM-UGEL-P-I.E. I N° 300-P; xiii) copia de la partida registral N°

P45008005 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tarapoto; y, xiv) copia de la partida registral N° P4500841 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tarapoto.

4. Que, mediante Oficio N° 849-2023-MPP/A del 29 de agosto de 2023 (S.I N° 23487-2023), “la Municipalidad” solicitó se le brinde una audiencia, en atención a dicho requerimiento, mediante Oficio N° 04721-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023, notificado el 18 de octubre de 2023, esta Subdirección le brindó los canales correspondientes a fin de que puedan agendar la cita solicitada.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

6. Que, el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° de “la Ley” y los numerales 92.1, 92.2 y 92.4 del artículo 92° de “el Reglamento” concluyen que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado estatal procede, excepcionalmente cuando haya perdido la naturaleza o condición para la prestación del servicio público, a fin de habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

7. Que, esta Subdirección efectúa la desafectación de la condición de dominio público del predio, teniendo en cuenta las reglas, condiciones y trámites previstos en los artículos 92° y 93° de “el Reglamento”.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01070-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2023; en el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

- a) “La Municipalidad” no presenta documentación técnica de “el predio”, por lo que, se procedió con el análisis de la partida registral N° P450008005 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tarapoto, ubicado en la Manzana N° 35, lote 1 del Centro Poblado de Picota, distrito y provincia de Picota.
- b) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO, se advierte que “el predio” no recae en poligonal alguna incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.
- c) De la consulta al VISOR SUNARP, se verifica que “el predio” corresponde al inscrito a favor de la Empresa Regional del Servicio Público de Electricidad del Oriente (ELECTRO ORIENTE S.A.) en la partida registral N° 05007308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, igualmente se informa que corresponde a la correlación de partidas descrito en el detalle del Asiento N° 00002 de la Partida Matriz N° P45007573 (antes partida registral N° 05010590 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto), en mérito de la Resolución N° 034-2006-COFOPRI/CIUDAD del 26 de abril de 2006, que aprueba la incorporación de predios inscritos en el Registro de Predios de Tarapoto; entre otros; de “el predio” al Plano de aclaración de Trazado y Lotización N° 045-2006-COFOPRI-CIUDAD7-OJA y la correspondiente correlación de partidas registrales con la Partida Matriz que resulte como producto de la inmatriculación del Centro Poblado de Picota. Se precisa que la partida N° 05007308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto fue trasladada a la partida registral N° P45008005 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tarapoto.
- d) De la revisión del Plano de Trazado y Lotización N° 0045-2006-COFOPRI-CIUDAD-7OJA del 18 de mayo de 2006, se verifica que “el predio” corresponde a la manzana 35, lote 1, constituye un equipamiento urbano de servicios públicos complementarios, destinados a servicios de electrificación, según cuadro general de distribución de áreas, teniendo la calidad de bien de dominio público, información concordante con lo visualizado en el Geo Servidos Geollaqta de COFOPRI.
- e) Tratándose de una evaluación realizada en gabinete para verificar la condición física y ocupación de “el predio” se ha visualizado las imágenes satelitales del Google Earth mas recientes, verificando que corresponde a un terreno de naturaleza urbana, de topografía

plana, en la condición de desocupado, se advierte en su interior el trazo de una vía local que lo divide en dos áreas, la de mayor extensión colinda con propiedad de terceros y se encuentra totalmente cercada. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

9. Que, a fin de determinar la condición jurídica de “el predio”, esta Subdirección a través del Oficio N° 004837-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2010, reiterado mediante Oficio N° 00028-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2024, notificados el 27 de octubre de 2023 y el 08 de enero de 2024, solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que se sirva a remitir el título archivado de la partida registral N° P450008005 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tarapoto.

10. Que, mediante Oficio N° 0042-2024-SUNARP/ZRIII/UREG/ARC del 23 de mayo de 2024 (S.I N° 14034-2024), la Oficina Registral de Tarapoto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remite a esta Subdirección el título archivado solicitado.

11. Que, de la evaluación realizada a los documentos remitidos, se advierten las Resoluciones Jefaturales N° 034-2006-COFOPRI/OJACIUDAD7 y N° 040-2006-COFOPRI/OJACIUDAD7 del 26 de abril de 2006 y 16 de mayo de 2006 con las cuales, se resuelve identificar y reconocer como Centro Poblado a la agrupación de familias denominada Centro Poblado Picota, asimismo, resolvió aprobar para para su inscripción en el registro de predios correspondiente de los Planos Perimétricos N° 0031-2006-COFOPRI-CIUDAD7-OJA y N° 0045-2006-COFOPRI-CIUDAD7-OJA, correspondientes al Centro Poblado de Picota, ubicado en el distrito de Picota, provincia de Picota, departamento de San Martín.

12. Qué, asimismo, de la lectura de la Resolución Jefatural N° 034-2006-COFOPRI/OJACIUDAD7, se advierte que, en el décimo considerando, se establece que se al haberse determinado que dentro del perímetro del Centro Poblado Picota, ubicado en el distrito y provincia de Picota, departamento de San Martín, existen predios adquiridos por terceros e inscritos en el Registro de Predios – Oficina Registral de Tarapoto, así como en la Oficina Registral de Moyobamba de conformidad a lo dispuesto por el artículo 15° del numeral 15.2 del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; resulta procedente aprobar la incorporación de dichos predios al Plano perimétrico y Plano de Trazado y Lotización, rectificando de ser el caso, el área, perímetro y linderos de los predios inscritos, según Plano de Trazado y Lotización N° 0032-2006-COFOPRI-CIUDAD7-OJA, en tal sentido, de la revisión de la lista de predios incorporados, se advierte que “el predio” se encuentra en dicha relación.

13. Que, por otro lado, de la revisión de la partida registral N° 05007308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto que fue trasladada a la partida registral N° P45008005 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tarapoto, se visualiza que “el predio” fue inscrito a favor de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Oriente (Electro Oriente S.A) en mérito al Decreto Supremo N° 02-95-PCM.

14. Que, de la revisión del Decreto Supremo N° 02-95-PCM, se advierte que el artículo primero de dicho instrumento legal resuelve autorizar a las empresas del Estado correspondientes al subsector eléctrico incluidas dentro del proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674, para que, procedan al saneamiento legal de la titulación de los bienes inmuebles de su propiedad.

15. Que, en atención a lo expuesto, se coligue que “el predio” corresponde a un ámbito inscrito a favor de una empresa estatal de derecho privado (Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Oriente - Electro Oriente S.A), el cual, fue objeto posterior de organización por parte del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, destinándolo a estación eléctrica.

16.Que, es pertinente mencionar que el numeral 1) del artículo 56.1^{o1} de “el Reglamento”, establece que esta Superintendencia solo es competente para la aprobación de actos de administración, disposición y adquisición sobre aquellos predios del Estado ubicados en las regiones en las que aún no han operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; por lo que se colige que esta Subdirección no cuenta con competencias para aprobar la desafectación administrativa de “el predio”.

17.Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 009-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00097-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2025 y, el Informe Técnico Legal N° 0247 -2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de desafectación administrativa formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PICOTA**, representada por su alcalde, Pedro García Ushiñahua , por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución

TERCERO. -Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ **Artículo 56°.** - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante: 1. La SBN, para 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.(...)