

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0443-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de marzo del 2025

VISTO:

El **Expediente N° 527-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **OFICINA ZONAL DE MADRE DE DIOS DE COFOPRI**, representado por el Jefe de la Oficina Zonal Pablo Cusi Lujan, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de los predios inscritos en las partidas registrales N° 11158501 y 11178133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, ubicados en el Sector La Novia, distrito y provincia de Tahuamanu, departamento de Madre de Dios, en adelante "Predio 1" y "Predio 2"; 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 (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio N° D000102-2024-COFOPRI-OZMD presentado el 19 de abril de 2024 (S.I. N° 10695-2024) la **OFICINA ZONAL DE MADRE DE DIOS DE COFOPRI**, representado por el Jefe de la Oficina Zonal Pablo Cusi Lujan (en adelante "la administrada"), solicita la desafectación de "el predio" la finalidad de poder implementar acciones de formalización a favor de los pobladores de la posesión informal "28 de julio -Nuevo San Martin" (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **i)** planos de ubicación de los predios (fojas 4); **ii)** copia de la partida registral N° 11158501 y N° 11178133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 6 al 8); **iii)** formato generado en la etapa de diagnóstico técnico legal (formato N° P01.02-DFINT)-Acta de inspección de campo (fojas 9); **iv)** panel fotográfico (fojas 13 al 22); y, **v)** memorias descriptivas (fojas 23).

4. 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.

5. 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.

6. Que, asimismo el numeral 92.5. del artículo 92° de “el Reglamento”, establece que: *“Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.”*

7. Que, como parte de la evaluación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0879-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024 (fojas 25), el que concluye respecto del “predio 1” y “predio 2”, lo siguiente:

- i. En cuanto al “predio 1” se advierte que reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DATUM WGS84 Zona 19, obrantes en el Plano Perimétrico y Ubicación presentado, se obtiene un área de 65 944,57 m², diferente al área consignada en dicho documento de 70 371,00 m², existiendo discrepancia de 4 426.43 m², diferencia que no se encuentra dentro del rango de tolerancias establecida en la Directiva N°01-. 2008-SNCP/CNC; no obstante, se aprecia que tanto el plano del legajo SINABIP, del denominado “Fracción 1”, como en el plano y la memoria descriptiva de la solicitud, que el lindero Este de “predio 1”, que colinda con la Trocha Carrozable a Pacarán, se grafica como una línea sinuosa, lo que incrementa su extensión, a diferencia de reconstruirla como línea recta entre los 2 vértices descritos en el cuadro de datos técnicos.
- ii. Respecto del “predio 2” se advierte que reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DATUM WGS84 zona 19 obrantes en el Plano Perimétrico y Ubicación adjunto a la solicitud, se obtiene un área de 102 514,12 m², diferente al área consignada en dicho documento de 99 463,00 m², existiendo discrepancia de 3 051,12 m², diferencia que no se encuentra dentro del rango de tolerancia establecida en la Directiva N°01-2008-SNCP/CNC; no obstante, se aprecia que en el plano presentado y en la memoria descriptiva, el lindero Oeste de “predio 2”, que colinda con la Trocha Carrozable a Pacarán, se grafica como una línea sinuosa, lo que disminuye su extensión a diferencia de reconstruirla como línea recta entre los 2 vértices descritos en el cuadro de datos técnicos.
- iii. El “predio 1” está inscrito a solicitud de la Dirección Regional de Educación de Madre de Dios, en virtud de lo establecido en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, a favor del Estado en la partida registral N° 11158501 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, con CUS N° 187992, afectado en uso a favor del Ministerio de Educación.
- iv. El “predio 2” ha sido independizado a favor del Estado en la partida registral N° 11178133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, y no se encuentra incorporado al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP. Ambos predios, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación.
- v. De lo observado en las imágenes satelitales más recientes del Google Earth, de fecha 14.05.2023. y dentro de lo que la resolución lo permite, se advierte que ambos predios, se encuentran en un contexto rural de relieve plano, cercano a la carretera Interoceánica; apreciándose en el ámbito del “Predio 1” una lotización informal con frente a la carretera y a la trocha a Pacarán, que ocupa aproximadamente el 75% de su extensión, y en el caso del “Predio 2”, con una ocupación de semejantes características que representa un 65%, el resto del área de ambos predios se encuentra aún ocupado por el bosque natural de Selva Baja.

8. Que, es pertinente mencionar que de revisión de la partida registral N° 11158501 (“predio 1”) y la partida matriz N° 1115489 del cual fue independizado la partida registral N° 11178133

“predio 2”) dichas inscripciones se realizaron en el marco de las normas contenidas en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF (actualmente derogado) que dispuso medidas reglamentarias para cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal.

9. Que, es pertinente mencionar que mediante Oficio N° D000133-2024-COFOPRI-OZMD presentado el 23 de mayo de 2024 (S.I. N° 14112-2024) COFOPRI realizó la consulta sobre desafectación administrativa de ambos predios, por lo que mediante Oficio N° 2477-2024/SBN-DGPE-SDDI de 20 de setiembre de 2024 esta Subdirección informó que de la lectura de las partidas registrales, se advierte que los predios no constituyen bienes de dominio público de origen, motivo por el cual no le son aplicables las disposiciones de la desafectación administrativa; no obstante, al encontrarse subsistente un acto de administración, pueden ser objeto de una extinción de afectación en uso, en el marco de las causales de extinción previstas en el artículo 155° de “el Reglamento” y de lo regulado en “la Directiva”. Lo cual fue comunicado a la Subdirección de Supervisión para que evalúe iniciar las acciones de su competencia y fines pertinentes, en el marco de sus competencias

10. Que, mediante Informe de Supervisión N° 339-20247SBN-DGPE-SDS de 30 de setiembre de 2024 dicha Subdirección concluyó: *i) que el procedimiento de saneamiento de inmatriculación como primera de dominio con afectación en uso automática fue realizado por la «DRE – Madre de Dios» sin contar con la posesión del «predio», aplicando indebidamente el Decreto Supremo N° 130- 2001-EF, contraviniendo los artículos 9 y 10 de citado cuerpo normativo. En tal sentido, corresponde hacer de conocimiento del presente informe a la citada entidad, así como a la CGR a través DGPE, para los fines respectivos; y, ii) Corresponde derivar el presente informe a la SDAPE, a efectos que evalúe extinguir la afectación en uso automática inscrita en el asiento D), de la partida N° 11158501 del Registro de Predios de Madre de Dios.*

11. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que el “predio 1” y “predio 2”, si bien se encuentran inscritos a favor del Estado, sobre éstos recaen un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor del **Ministerio de Educación**, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803.

12. Que, además, debe considerarse que, de acuerdo al numeral 5.4.16. de la Directiva N° DIR-00005- 2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”): **“Los predios de dominio privado estatal que, al ser afectados en uso, se incorporaron al dominio público, una vez extinguida la afectación en uso, retornan al dominio privado de la entidad propietaria o del Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional (...)”.**

13. Que, por lo tanto, se advierte que el “predio 1” y “predio 2”, no constituyen bienes de dominio público de origen, motivo por el cual no le son aplicables las disposiciones de la desafectación administrativa.

14. Que, en tal sentido corresponder que se evalúe la extinción de la afectación en uso que obra sobre el “predio 1” y “predio 2”, procedimiento administrativo que está a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, el cual se inicia cuando recibe el informe de Supervisión de la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el último párrafo del numeral 6.4.1 del artículo 6.4 de la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal”,

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales

³ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

aprobada mediante la Resolución N° 0120-2021/SBN, razón suficiente para declarar la improcedencia del requerimiento de “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de desafectación administrativa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

16. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal d) del artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, Informe Brigada N° 0159-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2025 y el Informe Técnico Legal N° 0449-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** presentada por la **OFICINA ZONAL DE MADRE DE DIOS DE COFOPRI**, representado por el jefe de la oficina Pablo Cusi Lujan, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI