

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0371-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente N° 368-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CCATCCA**, representada por el Alcalde **JESÚS YAURI JALLASI**, mediante la cual petitiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 1 398,85 m², ubicado en el lote 2, manzana W del Centro Poblado Kcauri, distrito de Ccatca, provincia de Quispicanchi y departamento del Cusco, inscrito en la partida N° P31007344 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco y anotado con CUS N° 161532 (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° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, mediante Oficio N° 070-2022-A-MDCC/Q.C. [(S.I. N° 06535-2022), folio 1] presentado el 04 de marzo de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CCATCCA** (en adelante “la administrada”), representada por el Alcalde **JESÚS YAURI JALLASI**, solicitó la afectación en uso de “el predio”, para la ejecución del el proyecto denominado “Mejoramiento del mercado de abastos del Centro Poblado de Kcauri del distrito de Ccatcca – Quispicanchi – Cusco” (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de Concejo Municipal N° 04-2022-CM-MDCC/Q del 25 de enero de 2022 (folio 2), suscrito por el Alcalde de la Municipalidad

Distrital De Ccatcca, Jesús Yauri Jallasi, en el que se acordó aprobar la solicitud de afectación en uso de “el predio” para la ejecución de “el proyecto”; **ii)** documento denominado “Formato referencial del programa o proyecto de inversión” (folios 5 y 6) no aprobado ni visado por la autoridad o área competente de “la administrada”; **iii)** documento denominado “Formato referencial del plan conceptual” firmado por el Alcalde de la Municipalidad Distrital De Ccatcca (folios 7 y 8); **iv)** Resolución de Gerencia Municipal N° 182-2019-GM/MDCC/Q.C. del 07 de noviembre de 2019 (folio 9); **v)** Acuerdo de Concejo Municipal N° 128-2019-MPQ/U del 02 de diciembre de 2019 (folio 10); **vi)** documento denominado “Resumen Ejecutivo” de “el proyecto” (folios 11 y 12); y, **vii)** memoria descriptiva de estructuras de “el proyecto” (folios 14 al 19).

4. 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”).

5. 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° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 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, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el 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 inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”).

6. 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**.

7. 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.

8. 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° 00856-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2022 (folios 21 y 22), en el cuál se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” no remitió documentación técnica, por lo que se realizó la presente evaluación con el área de 1 398,85 m², obtenida a partir del archivo digital del PTL 0010-COFOPRI-2005-OJACUS de COFOPRI, la misma que coincide con la de la plataforma del visor de SUNARP, al que se accede por convenio interinstitucional; **ii)** verificados el GeoCatastro/SINABIP de la SBN, el geovisor de SUNARP, al que se accede por convenio interinstitucional, y el GeoLlacta de COFOPRI, coinciden en que el predio de 1 398,85 m² se encuentra ubicado en el lote 2, manzana W del Centro Poblado Kcauri, distrito de Ccatca, provincia de Quispicanchi y departamento del Cusco, inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Quispicanchi en la partida N° P31007344 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco y anotado con CUS N° 161532, cuyo uso es de comercio, en consecuencia, es un bien de dominio público; **iii)** el Expediente N° 1055-2021/SBNSDDI se superpone con “el predio”; y, **v)** de acuerdo a la imagen del Google Earth de mayo de 2021, se observa el área de mercado con edificación consolidada.

9. Que, en atención a lo expuesto tenemos que el predio solicitado en afectación en uso es el predio inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Quispicanchi en la partida N° P31007344 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco (CUS N° 161532), el cual es un lote de equipamiento urbano destinado a “comercio”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202. Asimismo, se advierte que en el asiento 00001 de la citada partida registral obra inscrito el plano de trazado y lotización N° 010-COFOPRI-2005-OJACUS aprobado por el Jefe de la Oficina de Jurisdicción Ampliada con Sede en la Ciudad de Cusco – Ciudad 9 – COFOPRI, no advirtiéndose la inscripción de ningún título de afectación en uso respecto de “el predio”, sin embargo, en el asiento 00002 de la partida registral N° P31007344 se anotó preventivamente el inicio de transferencia de “el predio” en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192 a favor de la Municipalidad Distrital de Ccatca.

10. Que, en dicho contexto es necesario tener presente los numerales 2.1 y 2.2 del artículo 2°, el artículo 4° y la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, los cuales disponen respectivamente lo siguiente:

“Artículo 2.- Entidades Competentes y Funciones

2.1 Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen la competencia exclusiva y excluyente en materia de formalización de la propiedad informal, hasta la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de Predios.

2.2 La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI es la entidad del Estado encargada, entre otras funciones, de brindar asesoría técnica y legal a las municipalidades provinciales en materia de formalización de la propiedad informal. Se podrán suscribir convenios interinstitucionales de delegación, de conformidad con el Art. 7 de la Ley, lo dispuesto en el artículo 76 y en el último párrafo del artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades”.

“Artículo 4.- Inscripción de Dominio para casos de formalización

Los terrenos ocupados por posesiones informales y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal se inscriben en el Registro de Predios a nombre del Estado, representado por la Municipalidad Provincial, a cargo de la formalización de la propiedad, dejando constancia en la partida matriz del predio que el mismo se encuentra en proceso de formalización.

Las municipalidades provinciales, en su condición de representantes del Estado, se encuentran legitimadas para emitir y otorgar todos los actos jurídicos y administrativos necesarios en el proceso de formalización y para solicitar su inscripción en el Registro de Predios, (...), COFOPRI estará igualmente legitimado en los términos previstos en este párrafo.

La entidad que realice el proceso de formalización remitirá a la Superintendencia de Bienes Nacionales los planos perimétricos de las posesiones informales debidamente inscritos, para su registro en el SINABIP”.

Octava Disposición Complementaria y Final

“Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo”.

11. Que, asimismo, tenemos que los artículos 58° y 59° del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, modificado por el Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA, señalan respectivamente lo siguiente:

“Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias”.

“Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.”

12. Que, en el caso en concreto tenemos que del contenido de la partida N° P31007344 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco se advierte que **“el predio” es un lote de equipamiento urbano, respecto del cual ni la Municipalidad Provincial de Quispicanchi o ni el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI otorgaron el título de afectación en uso correspondiente; por ende, esta Subdirección carece de competencia para aprobar el pedido de afectación en uso de “el predio” a favor de “la administrada” en aplicación del artículo 151° de “el Reglamento” y “la Directiva”.**

13. Que, por otro lado, tenemos que en el Informe Preliminar N° 00856-2022/SBN-DGPE-SDAPE se advirtió que sobre “el predio” recae el Expediente N° 1055-2021/SBNSDDI (procedimiento de transferencia de predio en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado mediante D.S. N° 015-2020- VIVIENDA, seguido por la Municipalidad Distrital de Ccatcca), el cual se viene tramitando ante la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) de esta Superintendencia. Al respecto, se debe precisar que a través del Decreto Legislativo N° 1192, “Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura”, se establece el régimen jurídico aplicable a los procesos de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de Obras de Infraestructura de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política del Perú. En el marco del citado decreto legislativo, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado con el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”), autoriza a la SBN a transferir u otorgar algún derecho real (a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto), sobre predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura; siendo que con el solo ingreso del pedido de transferencia por

parte del sector, gobierno regional o gobierno local, y en un máximo de dos días hábiles, la SBN debe solicitar la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia del inmueble en la partida registral correspondiente, de acuerdo al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

14. Que, mediante Memorando N° 01487-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de abril de 2022 (folio 32) esta Subdirección solicitó información a la “SDDI” sobre el estado del procedimiento seguido en el Expediente N° 1055-2021/SBNSDDI, en atención a lo cual, la citada Subdirección emitió el Memorando N° 01179-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2022 (folio 33), de cuyo contenido se advirtieron las siguientes acciones en el Expediente N° 1055-2021/SBNSDDI: **i)** en atención al Oficio N° 04376-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2021, se anotó preventivamente el inicio de transferencia de “el predio” en mérito al “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” a favor de la Municipalidad Distrital de Ccatcca en el asiento 00002 de la partida N° P31007344 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco (folio 31); **ii)** mediante Oficio N° 04829-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2021 (folio 27), la “SDDI” comunicó a la Municipalidad Provincial de Quispicanchi que: “(...) en virtud del numeral 41.2 del artículo 41 del “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192”, esta Subdirección, mediante Oficio N° 04376-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de Octubre del 2021, ha procedido a solicitar la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; situación que se le comunica a su representada, como titular registral de “el predio”, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el mismo, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la Directiva N.º 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N.º 0060-2021/SBN”; **iii)** con Oficio N° 04997-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021 (folios 28 y 29), la “SDDI” otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que la Municipalidad Distrital de Ccatcca presente los requisitos y formatos de los documentos técnicos normativos conforme a lo señalado en la Directiva N° 001-2021/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, bajo apercibimiento de tenerse por presentada su solicitud en aplicación a la Ley N° 29151; y, **iv)** revisados el Sistema Integral Documentario y el Sistema de Gestión Documental con el que cuenta esta Superintendencia, se advirtió que la Municipalidad Distrital de Ccatcca no dio respuesta al Oficio N° 04997-2021/SBN-DGPE-SDDI dentro del plazo otorgado, por lo que está pendiente el pronunciamiento de la “SDDI”.

15. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de afectación en uso 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 solicitud de afectación en uso.

16. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la “SDDI” y de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones de conformidad con el “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0443-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CCATCCA**, representada por el Alcalde **JESÚS YAURI JALLASI**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

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.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal