

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0373-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 408-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIGUEL CHECA**, representada por su Alcalde, Olemar Mejias Jiménez, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 113 002,47 m², ubicado en el sector Chalaco, distrito de Miguel Checa, provincia de Sullana y departamento de Piura (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 a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151^[1], aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento^[2], aprobado por Decreto Supremo n.º 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^[3], aprobado por el Decreto Supremo n.º 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.º 075-2022/MDMCH presentado el 28 de marzo de 2022 [(S.I. N° 09023-2022), folio 1] a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIGUEL CHECA**, representado por su alcalde, Olemar Mejias Jiménez (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso de respecto de “el predio”, para destinarlo al proyecto de Mirador Turístico. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano de ubicación y localización, lámina P-01, de marzo de 2022 (folio 2); **ii)** plano perimétrico, lámina P-01 de marzo de 2022 (folio 3); y, **iii)** memoria descriptiva de “el predio” de marzo de 2022 (folio 4).
4. Que, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar 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; o, 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; por tal motivo, en el presente caso, corresponde encauzar el presente pedido como uno de afectación en uso de conformidad al numeral 3 del artículo 86º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”)^[4].

5. 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”).

6. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, además, la disposiciones de dicho procedimiento se encuentran señaladas 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”).

7. Que, 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”).

8. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 01002-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de abril de 2022 (folios 6 al 9), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** existe congruencia entre el área solicitada y el área graficada, según la documentación técnica presentada por “el administrado”; **ii)** consultado el Geocatastro SBN, “el predio” recae totalmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Chira - Piura en la partida n.º 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura y anotado con CUS N° 144149; **iii)** de la información obtenida del Geoportal SUNARP, “el predio” también recae sobre los siguientes predios: **a)** un área de 14 174,61 m² (representa el 12.54% de “el predio”) recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida n.º 04004190 a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura; y, **b)** un área de 66 855,00 m² (representa el 59.16% de “el predio”) recae sobre el predio inscrito en la partida n.º 11101916 a favor de terceros, ambos predios inscritos en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I - Sede Piura; **iv)** “el predio” recae parcialmente sobre el sitio arqueológico Chalaco y sobre la Concesión Minera Pampa Bonita, con código 70009011, de titularidad de Carlos Alberto Franco Mogollón; **v)** “el predio” recae parcialmente sobre ámbito de la faja marginal del Río Chira; y, **vi)** revisadas las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de fecha 28 de setiembre de 2021, se observó que “el predio” aparentemente se encuentra desocupado.

11. Que, de lo señalado en el considerando precedente, se tiene que “el predio” se encuentra inscrito en la Partida n.º 04131688 de titularidad del Proyecto Especial Chira, la misma que se encuentra cerrada por haberse independizado la totalidad de su área a favor de su propietario, conforme consta inscrito en el asiento b) de la ficha n.º 5615 que continúa en la citada partida. Asimismo, “el predio” se superpone parcialmente con la partida n.º 04004190 de titularidad de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del ex Ministerio de Agricultura y la partida n.º 11101916 de propiedad de terceros; por lo que, revisadas dichas partidas, no se pudo determinar vinculación entre las mismas, advirtiéndose aparentemente la existencia de duplicidad registral sobre parte de “el predio”.

12. Que, en ese contexto, en la medida que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, esta Superintendencia carece de competencia para evaluar actos de administración sobre el mismo, de conformidad con lo indicado en el noveno considerando de la presente resolución.

13. Que, adicionalmente, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137º de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.*

14. Que, en consecuencia, conforme lo señalado en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente la solicitud de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0444-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **AFECTACION EN USO** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIGUEL CHECA**, representada por su alcalde, Olemar Mejias Jiménez, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3.- 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

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021.

[3] Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de diciembre de 2010.

[4] **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS**

“Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.