

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1446-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de octubre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 666-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ CENTRAL DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL DISTRITO DE LA TINGUIÑA ZONA ALTA - CCPDTZA**, representada por su Secretario de Actas, Edson Jerson Ochoa Martínez, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** del predio de 3 073,80 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote N° 02, manzana S2 del Centro Poblado “La Tinguña Zona D”, ubicado en el distrito de La Tinguña, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida registral N° P07028878 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI – Sede Ica (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 (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 (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 escrito presentado el 21 de agosto del 2024 (S.I. N° 23914-2024), el **COMITÉ CENTRAL DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL DISTRITO DE LA TINGUIÑA ZONA ALTA – CCPDTZA**, representado por su Secretario de Actas Edson Jerson Ochoa Martínez (en adelante “el Administrado”), solicita la desafectación administrativa de “el predio”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Resolución Municipal N°005 DEL 28.10.1983; **b)** Partida N° P07028878-Asiento 5; **c)** Plano de Modificación PTL N°045-COFOPRI-2001-ICA del Título Archivado; **d)** Plano de Localización – Perimétrico; **e)** Memoria Descriptiva; **f)** Certificado de Numeración de Vivienda; **g)** Recibos de suministro eléctrico; **h)** Recibos de suministro de agua; **i)** Recibos de Impuesto Predial; y, **j)** Acta de Inspección Judicial de Posesión.

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° del “TUO 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, bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional, 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, en virtud de ello, el numeral 5.14.1 del artículo 5.14 de la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN, regula la posibilidad de que, en cuando el predio estatal solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal, se encuentre bajo la competencia de la SBN, y haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para ser destinado a la prestación del servicio público, 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”.

7. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 01134-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2024, en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la reconstrucción del Plano de Ubicación – Localización - Perimétrico ULP-1, graficado en Datum PSAD 56 zona 18 Sur, se obtuvo un área gráfica de 3 073,80 m<sup>2</sup>, la cual se corresponde al polígono inscrito en la partida registral N° P07028878. Asimismo, coincide con el emplazamiento gráfico de “el predio” en el Plano de Modificación PTL N°045-COFOPRI-2001-ICA cuyo archivo digital obra en la Base Gráfica de esta Superintendencia.
- ii. Realizada la consulta al aplicativo GEOCATASTRO y la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia<sup>1</sup> en la partida registral N° P07028878 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI-Sede Ica, anotado en el Código Único SINABIP (CUS) N° 19658 el mismo que cuenta con un área registral de 3 073,80 m<sup>2</sup>.
- iii. Revisado el visor SUNARP se visualiza que el área materia de interés se encuentra ligeramente desfasado con relación a la partida registral N° P07028878.
- iv. De la revisión de la partida registral N° P07028878 se observó lo siguiente:
  - En el Asiento 00004 se inscribe la Afectación en Uso en el año 2002, rectificadas el año 2007, en el Asiento 00005 a favor del Comité Central de Promoción y Desarrollo del distrito de La Tinguiña Zona Alta – CCPDTZA.
  - En el Asiento 00006 se anota la inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en virtud a la Resolución N° 498-2019/SBN-DGPE-SDAPE del del 21.06.2019.
  - En el Asiento 00007 se inscribe la extinción de la afectación en uso otorgada al Comité Central de Promoción y Desarrollo del distrito de La Tinguiña Zona Alta – CCPDTZA, en virtud a la Resolución N° 908-2022/SBNDGPE-SDAPE del del 06 de octubre de 2022.
- v. Consultado el aplicativo Geocatastro se advierte que está incorporado al portafolio inmobiliario del Estado con código 23-2023, sin recomendación del acto idóneo para su gestión.

<sup>1</sup> En mérito a la Resolución N° 0498-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de junio de 2019.

- vi. Adicionalmente se advierte superposición con el procedimiento de afectación en uso solicitado por la Municipalidad Distrital de La Tinguíña, mediante S.I. N° 09420-2022, tramitado bajo el Expediente N° 570-2024/SBNSDAPE, el mismo que a la fecha superó la calificación formal.
- vii. Revisado el visor Geo LLaqta de COFOPRI, se aprecia que el área materia de interés y el trazo registral de la lotización del Centro Poblado “La Tinguíña Zona D”, se encuentran desfasados gráficamente con respecto a la realidad, en aproximadamente 25 metros en dirección noroeste.
- viii. Según las imágenes satelitales del Google Earth (herramienta de apoyo técnico de carácter referencial), de la fecha de enero del año 2010, se observa que “el predio” se encuentra desocupado, aparentemente sin cercar, y con una construcción en la esquina de la calle Caracas y la avenida Perú de aproximadamente 184,50 m<sup>2</sup>, lo que representa un 6% de “el predio”. En la imagen satelital de noviembre del 2019, se observa un cerco perimetral que delimita sus 3 frentes, la edificación en la esquina se conserva, y el resto del predio se encuentra desocupado y sin ambientes construidos.
- ix. De la revisión del legajo digital del CUS 19658, se identifica la Ficha Técnica N° 093-2022/SBN-DGPE-SDS, respecto de la inspección técnica efectuada por la Subdirección de Supervisión, con fecha 4 de marzo de 2022, la cual refiere lo siguiente:

*“El predio es de forma regular, con pendiente plana, ubicado en zona urbana y consolidada, con acceso a servicios básicos. la accesibilidad es a través de vías asfaltadas. de la inspección in situ, se pudo observar que sobre el predio existe una construcción de material noble de un solo nivel, dividida en dos secciones cada una con accesos independientes: la primera sección se trata de un salón con techo de caña y en cuyo interior se aprecia mobiliario como sillas y bancas. la segunda sección, se encuentra cercada por una pared de material noble y cuenta con tres puertas de fierro. en su interior se observa un área libre con suelo de tierra y vegetación dispersa, encontrándose además un módulo levantado con esteras y cordeles con ropa tendida. el predio contaría con instalación de servicios básicos pudiéndose observar un medidor de energía eléctrica con código 101088651. al momento de la inspección se encontró a la Sra. Carmen Rodríguez Guerrero, de nacionalidad venezolana, quien señaló que las personas quienes ocupan el citado bien es su hija (Rayza Carolina Carhuiche) y su pareja (Raúl Uscategui) ambos de nacionalidad venezolana, manifestando además que se encuentra viviendo de manera temporal, brindando el apoyo a su hija en el cuidado de los niños. Por último, señala que su hija y su pareja viene ocupando el citado bien con anterioridad y que un señor (de quien desconoce sus datos personales) le entrego dicho predio en calidad de guardianes, desconociendo la situación jurídica del predio submateria, ello debido a que encuentra en el país desde hace un mes.”*

Asimismo, se tiene que en el Expediente N° 570-2024/SBNSDAPE a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, se emitió la Ficha Técnica N° 0250-2024/SBN-DGPE-SDAPE, en torno a la inspección técnica realizada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, con fecha 2 de octubre de 2024, la cual indica lo siguiente:

*“i) La inspección fue guiada por el gerente de Desarrollo Territorial y Obras Públicas de la Municipalidad Distrital de La Tinguíña, Sr. Roberto Carlos Yarasca Farfán, identificado con DNI 21545224. ii) El predio presenta una forma regular y cuenta con una pendiente plana, ubicado en una zona urbana y consolidada. La accesibilidad es adecuada a través de vías asfaltadas (Av. Perú, Av. Moscú y Av. Caracas). iii) Es importante mencionar que la Municipalidad Distrital de La Tinguíña no tiene posesión del predio solicitado en afectación en uso, y no se pudo acceder a su interior. iv) El predio está completamente cercado con ladrillos. Se tocaron las tres puertas de acceso sin obtener respuesta. A través de algunas aberturas, se observó que dentro del predio hay tres chozas construidas con esteras. Además, por una ventana con los cristales rotos se pudo ver lo que parece ser un depósito, donde había sillas, bancas y una pequeña mesa. v) El personal de la Municipalidad Distrital de La*

*Tinguiña presume que el predio puede estar siendo ocupado por el mismo afectatario que anteriormente tenía la afectación de uso, el Comité Central de Promoción y Desarrollo del Distrito de La Tinguiña Zona Alta (CCPD TZA). Se debe precisar que este comité ya no cuenta con la afectación en uso, dado que se emitió la Resolución 0908- 2022/SBN-DGPE-SDAPE con la cual se declara la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad. De igual forma, nos indican que el representante del CCPD TZA, José Luis Aparcana Uchuya, ha solicitado a la municipalidad en múltiples ocasiones la prescripción adquisitiva del predio estatal (expedientes 2986-2023, 3409-2023, 3473- 2023, 4586-2023, 4733-2023, 5290-2023, 5382-2023) entre abril y junio de 2023, pero estas solicitudes han sido consideradas improcedentes. vi) Asimismo, el funcionario de la Municipalidad Distrital de La Tinguiña indicó que el proyecto que se pretende realizar en el predio, y solicitado a la SBN, es a pedido de la población, en el marco del presupuesto participativo. Nota: En la presente inspección técnica, no se realizó el levantamiento catastral del CUS N.º 19658, de acuerdo con lo establecido en la Directiva 006-2016/SBN, ya que no es parte de la verificación en campo necesaria para evaluar el procedimiento de AFECTACION EN USO. Además, esta Subdirección no dispone de presupuesto, equipos, licencias, ni especialistas, para apoyar a SDRC en el levantamiento catastral mencionado.”*

En consecuencia, de lo observado en las imágenes satelitales se tiene que en el período del año 2010 al 2019, complementado con lo verificado en las inspecciones técnicas citadas anteriormente, la mayor parte del área de interés (aproximadamente 94% de su extensión) se encuentra desocupado y sin construcciones, siendo que el cerco de ladrillo en todo su perímetro y un ambiente de paredes de ladrillo con techo de caña, ocupa alrededor del 6% de su extensión. Por lo que, se desprende que no existiría desnaturalización de la finalidad pública.

**8.** Que, es menester resaltar que el empleo de la figura de la desafectación de predios de dominio público se realiza de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, de lo que desprende que, dicha pérdida se constituye como un requisito *sine qua non* (absolutamente necesario) para efectuarse la desafectación administrativa de un predio de dominio público, por lo que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente se evidencia que no se cumple con la referida condición.

**9.** Que, en atención a lo expuesto, se evidencia que el requerimiento de desafectación administrativa solicitada por “el Administrado” no tiene base fáctica, toda vez que se ha comprobado en campo con las inspecciones realizadas por esta Superintendencia, que “el predio” no ha perdido la naturaleza o condición para el uso público o prestación del servicio público; motivo por el cual, corresponde declarar la improcedente de la solicitud de desafectación administrativa de “el predio”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

**10.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de acuerdo con el Art. 54° del “ROF de la SBN”; y con la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal toda vez que viene evaluando el otorgamiento de un acto de administración.

**11.** Que, por los fundamentos expuestos en el noveno y décimo considerando, corresponde declarar improcedente lo solicitado 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 Informe de Brigada N° 00738-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1494-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** presentada por el **COMITÉ CENTRAL DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL DISTRITO DE LA TINGUIÑA ZONA ALTA - CCPDTZA**, representada por su Secretario de Actas, Edson Jerson Ochoa Martínez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública, Subdirección de Supervisión y Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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](http://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**