



## **RESOLUCIÓN N°1012-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de octubre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente n.º 964-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO**, solicitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA**, representado por el alcalde George Patrick Forsyth Sommer, respecto del predio de 470,57 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el lote 3 de la Av. 28 de julio, Urb. de la Huerta Mendocita, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 47412986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX –Sede Lima, y anotado con CUS n.º 25345 (en adelante “el predio”); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup> (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, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida de “el predio” se advierte que el Estado es el titular registral; además cabe precisar que de la revisión de la base única de esta Superintendencia correspondiente al distrito de La Victoria se observó que el área gráfica de “el predio” es de 479,90 m<sup>2</sup>, y el área registral es de 470,57 m<sup>2</sup>; dicha diferencia de áreas se encuentra dentro de la tolerancia catastral registral señalada en la Directiva n.º 01-2008-SNCP/CNC aprobado mediante Resolución n.º 03-2008-SNCP/CNC;

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.



4. Que, el procedimiento administrativo de afectación en uso se encuentra regulado en el artículo 97° de “el Reglamento”, el cual prescribe que por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social;

5. Que, asimismo, son de aplicación para el referido procedimiento en lo que fuera pertinente las disposiciones legales previstas en la Directiva n.° 005-2011/SBN y sus modificaciones, denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público”<sup>4</sup> (en adelante “la Directiva”);

6. Que, mediante Oficio n.° 119-2019-ALC/MLV recepcionado el 07 de agosto de 2019 (foja 1), la Municipalidad Distrital de La Victoria, representado por el alcalde George Patrick Forsyth Sommer, (en adelante “la administrada”), solicitó la ampliación de la afectación en uso de “el predio”, y adjuntó los siguientes documentos: **a)** Plano (foja 2) y **b)** Partida n.° 47412986 del Registro de Predios de Lima (foja 3);

#### **Respecto del procedimiento de afectación en uso de “el predio”**

7. Que, como parte del presente procedimiento de afectación en uso, se encuentra la **etapa de calificación**, la cual comprende la **determinación de la propiedad Estatal** y que el bien solicitado se encuentre bajo **competencia de esta Superintendencia**, que sea de **libre disponibilidad** y el cumplimiento formal de los requisitos del procedimiento, conforme se desarrolla a continuación;

7.1. Revisada la partida n.° 47412986 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que la titularidad le corresponde al Estado.

7.2. Del análisis de la partida antes citada, se advirtió que en el Asiento D0001 corre inscrita la Resolución n.° 395-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2015 (fojas 9 y 10), mediante la cual se otorgó la afectación en uso por un plazo indeterminado, a favor de la Municipalidad Distrital de La Victoria, respecto de un área de 432,75 m<sup>2</sup> la misma que forma parte de un predio de mayor extensión inscrita en la partida n.° 47412986 del Registro de Predios de Lima, destinado para que siga funcionando el Centro de Educación Inicial Municipal denominado “Gotitas de Amor”.

7.3. Asimismo, mediante el Informe Preliminar n.° 0889-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de agosto de 2019 (fojas 4 y 5), se determinó que: **i)** “El predio” es de **propiedad estatal y de libre disponibilidad**, **ii)** Existe discrepancia entre el área gráfica (912,65 m<sup>2</sup>) y el área registral (903,32 m<sup>2</sup>) del área de la citada partida, estando la diferencia comprendida dentro de la Tolerancia Catastral Registral (Directiva n.° 01-2008-SNCP/CNC), **iii)** Revisado el Plano de Zonificación del distrito de La Victoria, se observó que “el predio” se ubica en zona de comercio zonal y vivienda taller, y **iv)** “La administrada” no precisa si la afectación en uso solicitada es en vía regularización o por proyecto a ejecutarse.

7.4. Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento, se debe precisar lo siguiente:

- De la revisión del escrito y documentos presentados por “la administrada” (sexto considerando de la presente resolución), se

<sup>4</sup> Aprobado por Resolución n.° 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de agosto de 2011.



## RESOLUCIÓN N° 1012-2019/SBN-DGPE-SDAPE



advirtió que no presentó los requisitos establecidos en el subnumeral 3.1 de "la Directiva"; por lo cual mediante el Oficio n.° 6280-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de agosto de 2019 (foja 21), se solicitó adjunte el: *i) Acuerdo de Concejo Municipal en el cual se apruebe su petición; ii) La expresión concreta de su pedido, indicando el área, ubicación del predio, el uso o servicio público que se destinará y el plazo; iii) El expediente del proyecto o plan conceptual y iv) El Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud de conformidad con el numeral 3.4 del numeral 3 de "la Directiva".*

- En tal sentido, "la administrada" mediante Oficio n.° 166-2019-GM/MLV recepcionado el 10 de setiembre de 2019 (fojas 22 y 23), adjuntó lo siguiente: *i) Acuerdo de Concejo Municipal n.° 077-2019/MLV del 27 de agosto de 2019 (fojas 24 al 26), la cual aprueba la solicitud de afectación en uso a plazo indeterminado a favor de su comuna, respecto de "el predio" para destinarlo al mejoramiento del "Albergue de Mujeres Víctimas de Violencia Física y Psicológica y la Implementación de Oficinas Administrativas en el marco al Programa de Asistencia Social"; ii) Plan Conceptual denominado "Albergue de Jóvenes Víctimas de Violencia en el distrito de La Victoria" (fojas 27 al 29); iii) Plano de Arquitectura denominado Albergue de Jóvenes Víctimas de Violencia en el distrito de La Victoria" (fojas 30 y 32); iv) Plano de Ubicación (foja 31); y v) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (foja 33). Por tanto, "el administrado" cumplió con presentar los requisitos establecidos en el subnumeral 3.1 de "la Directiva".*

8. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando que antecede, se advierte que "la administrada" cumple con los requisitos de forma del procedimiento de afectación en uso; asimismo, se ha corroborado que "el predio" es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia y además es de libre disponibilidad, en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja su disposición o administración;

9. Que, en ese sentido, está Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** de "el predio" (primer párrafo del subnumeral 3.5 de "la Directiva"), resultado de ello se emitió la Ficha Técnica n.° 1400-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de setiembre de 2019 (foja 42), la cual señala:

(...)

"El predio cuenta con un cerco perimétrico con pared de ladrillos, con puerta



de fierro, al interior se observó una construcción de material noble con techo de calamina, que funciona como la “Casa Hogar Santa María”, observándose los siguientes ambientes: dormitorios, sala común, cocina, panadería, sala comedor, patio, servicios higiénicos”. Asimismo, de acuerdo a lo manifestado por la persona que se encontró en el interior la casa hogar es administrada por CEDRO, y de acuerdo lo manifestado por la Gerenta de Desarrollo Social y de la Mujer de la Municipalidad Distrital de la Victoria los gastos de servicios, provisiones de alimentos, adquisición de colchones y sábanas son asumidos por dicha comuna.



10. Que, de otro lado mediante el Escrito s/n recepcionado el 7 de octubre de 2019 (S.I. n.° 32953-2019 – foja 45), la Directora Ejecutiva de CEDRO señaló que la “Casa Hogar Santa María” es operado por CEDRO en coordinación con “la administrada”, no obstante, a inicios del año 2019 la gestión municipal asumió como una de sus prioridades mejorar la infraestructura y servicios de dicho centro, a través de un proyecto que se encuentra plasmado en un plan conceptual a cargo de “la administrada”;

11. Que, asimismo, mediante el Oficio n.° 207-2019-GM/MLV recepcionado el 7 de octubre de 2019 (S.I. n.° 32954-2019 – fojas 46 al 49), la Gerenta Municipal de la Municipalidad Distrital de La Victoria Luz Yanina Abanto Abanto, precisó que CEDRO ha venido brindando apoyo técnico, sin embargo, mediante Carta del 30 de abril de 2019, les comunicó que viene atravesando dificultades económicas que impiden continuar con sus actividades, solicitando que se encarguen de la operatividad;

12. Que, en atención a lo expuesto se tiene que “la administrada” ha cumplido con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”; por lo que corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la afectación en uso**, a fin de determinar si se aprueba o no el petitorio de “la administrada”, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, debe recaer sobre predios que tengan la calidad de dominio privado estatal, debiendo ser destinados al uso público o servir para la prestación de un servicio público, conforme se detalla a continuación:



12.1. “La administrada” es una entidad que forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales; asimismo, el predio inscrito en la partida n.° 47412986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima, es un bien de dominio privado del Estado.

12.2. Conforme a lo señalado por “la administrada” en su solicitud, su pretensión se sustenta en el hecho que el denominado “Albergue de Jóvenes Víctimas de la Violencia en el distrito de la Victoria” tiene por objetivo el acondicionamiento y remodelación de la infraestructura existente para el internamiento y auto sostenimiento de personas jóvenes con carencias de afecto, y así poder brindar un adecuado proceso de recuperación y rehabilitación a través de 1 panadería, 1 sala de cómputo, 1 comedor, 1 cocina, 1 depósito, 2 servicios higiénicos, 1 sala de star, 1 sala de lectura y 6 dormitorios.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución, está demostrado que “la administrada” cumplió con los requisitos sustantivos para la aprobación de la afectación en uso de “el predio”, el cual se otorga a plazo indeterminado; asimismo, de acuerdo al plan conceptual presentado, se advirtió que “la administrada” prestará un servicio público toda vez que beneficiará a las jóvenes víctimas de la violencia en el distrito de La Victoria;





## **RESOLUCIÓN N° 1012-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

### ***Respecto de las obligaciones de "la administrada"***

**14.** Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de afectación en uso, los cuales se detallan a continuación:

- 14.1.** Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años, computados a partir del día siguiente en que quede firme la presente resolución<sup>5</sup>;
- 14.2.** Gestionar y obtener el cambio de zonificación respectivo, dentro de un plazo no mayor a dos (02) años a partir del día siguiente en que quede firme la resolución.
- 14.3.** Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, conservando diligentemente el bien afectado, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan; devolver el bien una vez culminada la afectación en uso con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al culminar la afectación en uso por cualquier causal; a efectuar la declaratoria de fábrica, realizar los actos necesarios para el cumplimiento de sus fines y otros que se establezcan por norma expresa<sup>6</sup>;
- 14.4.** De igual forma, "la administrada" tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre "el predio", constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada<sup>7</sup>, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega provisional de "el predio" y subsiste -sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado- hasta que se realice la devolución de "el predio" por parte de "la administrada" a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho<sup>8</sup>;

**15.** Que, la aprobación del presente acto administrativo es beneficioso económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población, en consecuencia es necesario proveer a "la administrada"

<sup>5</sup>Literal b), subnumeral 2.6), numeral 2) de la "Directiva":

(...) Si se sustenta con un plan conceptual o idea de proyecto se dispondrá el plazo máximo de dos (02) años para la presentación del expediente del proyecto, y, una vez presentado, via Resolución se establecerá el plazo para su ejecución, conforme al cronograma fijado en dicho proyecto.

<sup>6</sup> Artículo 102 de "el Reglamento".

<sup>7</sup> Conforme al numeral 2.14 de la Directiva n.° 005-2011-SBN, la entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105° del Reglamento de la Ley n.° 29151 aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando n.° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

<sup>8</sup> Memorandum n.° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2019



de "el predio" para el desarrollo y auto sostenimiento de personas jóvenes con carencias de afecto, y así poder brindar un adecuado proceso de recuperación y rehabilitación;

16. Que, sin perjuicio de las obligaciones antes descritas, se debe precisar que en aplicación del artículo 98° de "el Reglamento", el Estado se reserva el derecho de poner término unilateralmente y de pleno derecho a la afectación en uso otorgada sobre "el predio" por razones de seguridad o interés público;

17. Que, según lo dispone el artículo 101° del citado Reglamento, la administración de los predios estatales puede ser otorgada a plazo determinado o indeterminado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto para el uso o servicio público, correspondiendo en el presente caso otorgar la afectación en uso sobre "el predio" a plazo indeterminado, en razón a que el fin público que brinda "la administrada" es permanente en el tiempo;

18. Que, de conformidad a los artículos 105° y 106° del "Reglamento", la afectación en uso se extingue por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, por renuncia del beneficiario, por extinción de la entidad titular de la afectación en uso, por destrucción del bien, por consolidación de dominio, por cese de la finalidad y otras que se determinen por norma expresa, sin otorgar derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que se hubieran ejecutado en el predio;

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "la Directiva", "ROF de la SBN", la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1943-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 50 al 53);

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Aprobar la **AFECTACIÓN EN USO**, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA**, respecto del predio de 470,57 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el lote 3 de la Av. 28 de julio, Urb. de la Huerta Mendocita, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 47412986 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX –Sede Lima, y anotado con CUS n.° 25345, por un plazo indeterminado, con la finalidad que sea destinado al proyecto denominado "Albergue de Mujeres Víctimas de Violencia Física y Psicológica y la Implementación de Oficinas Administrativas en el marco al Programa de Asistencia Social", por las razones expuestas en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** La **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años, la Municipalidad Distrital de La Victoria cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado "Albergue de Mujeres Víctimas de Violencia Física y Psicológica y la Implementación de Oficinas Administrativas en el marco al Programa de Asistencia Social"; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso.

**TERCERO.-** La **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años, la Municipalidad Distrital de La Victoria cumpla con obtener el cambio de zonificación; bajo sanción de extinguirse la reasignación de la administración.

**CUARTO.-** Disponer que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA** cumpla, de corresponder, con las obligaciones descritas en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 1012-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

**QUINTO: REMITIR** copia de la presente resolución a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

**SEXTO.- REMITIR** copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**Comuníquese y regístrese.-**



  
Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES