



RESOLUCIÓN N° 0663-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 666-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES OPTIMISMO**, representada por su Presidente **ERLIN ARAUJO ROJAS**, mediante la cual peticiona la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** y la **AFECTACIÓN EN USO** respecto del área de 4 220,65 m², ubicada entre la Av. Nicolás de Piérola y Jirón Andahuaylas, distrito, provincia y departamento de Lima (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 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 escrito presentado el 30 de mayo de 2022 [(S.I. N° 14125-2022), folio 1] a través de la Mesa de Partes Presencial de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES OPTIMISMO** (en adelante “la administrada”), representada por su Presidente **ERLIN ARAUJO ROJAS**, solicitó la afectación en uso en aplicación del artículo 99° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA¹, respecto de un área de 4 212,60 m², ubicada entre la Av. Nicolás de Piérola y Jirón Andahuaylas, distrito, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de realizar un proyecto de interés nacional, que servirá para que los comerciantes del sur del país cuenten con un ambiente seguro y digno. Asimismo, solicitó la reversión al dominio del Estado de la citada área de conformidad

¹ **Artículo 99.- Del procedimiento**

La solicitud de afectación en uso, debidamente sustentada, se presentará ante la entidad competente, indicando el uso o servicio público al que se destinará.

al artículo 69° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA², que dispone que en el caso de que un adquirente de un bien estatal a título gratuito, no lo destine a la finalidad para la que fue transferido dentro del plazo establecido, revertirá el dominio del bien al Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Declaración jurada de no tener impedimento para realizar transacciones con el Estado (folio 39); **ii)** documento denominado “Anteproyecto para solicitar cesión en uso del terreno ubicado entre la Av. Nicolás de Piérola y Jirón Andahuaylas, Distrito de Lima, Provincia y Departamento de Lima” (folios 41 al 73) , en el que, entre otros, se señala que: “Este Proyecto se ejecutará sobre el Cuartel Santa Catalina (...) como aporte a costo mínimo para apoyar a los comerciantes del Sur, donde se organizará la venta de todo tipo de productos (...)”; **iii)** copia simple de la partida N° 11873144 del Registro de Predios de Lima (folios 75 al 81); **iv)** copia simple de algunos folios de la partida N° 40132775 del Registro de Predios de Lima (folio 82 al 84); **vi)** copia simple de algunos folios de la partida N° 40399143 del Registro de Predios de Lima (folio 85 al 87);

4. Que, cabe precisar que el 11 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano “el Reglamento” (Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA), cuya Única Disposición Complementaria Derogatoria derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante “Reglamento Derogado”) citado por “la administrada”, por lo que se debe tener que la evaluación del presente pedido es sobre la base del marco legal vigente;

5. Que, ahora bien, es necesario precisar que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use³(actos de administración: usufructo, arrendamiento) o adquiera el dominio⁴ de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al artículo 68° de “el Reglamento”; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso (artículo 161° de “el Reglamento) un acto graciable⁵, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla. Por otro lado, tenemos que a la luz de “el Reglamento”, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE pueden solicitar la afectación en uso (artículo 151° de “el Reglamento) 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 (artículo 88° de “el Reglamento) 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;

6. Que, en dicho contexto tenemos 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”). Asimismo, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento

² **“Artículo 69.- De la reversión al Estado**

En caso el adquirente de un bien estatal a título gratuito no lo destine a la finalidad para la que le fue transferido dentro del plazo establecido, revertirá el dominio del bien al Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión.

Excepcionalmente, en las transferencias onerosas y siempre que la resolución o contrato de transferencia así lo precise, procederá la reversión de dominio al Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión.

De no haberse establecido plazo para el cumplimiento de la finalidad, éste será de dos (02) años. La resolución respectiva será emitida por el Gobierno Regional o la SBN, de acuerdo a sus competencias”.

³ A través de actos de administración de conformidad al punto 2) del numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

⁴ A través de actos de disposición de conformidad al punto 3) del numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

⁵ **Decreto Supremo N° 004-2019-JUS , que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General**

“Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia
123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular”.

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”), debiendo precisarse que la Directiva N° 005-2011/SBN⁶ se derogó con el artículo 2° de la Resolución N° 0120-2021/SBN;

7. Que, conforme a lo indicado en los considerandos precedentes, el procedimiento de afectación en uso es aplicable a las entidades conformantes del SNBE y no a particulares, por lo que no le es aplicable a “la administrada”; asimismo, toda vez que su proyecto tiene un fin lucrativo, no le es aplicable el procedimiento de cesión en uso al que se hace referencia en el anteproyecto, razón por la cual, esta Subdirección no pudo determinar el acto administrativo materia de solicitud;

8. Que, sin perjuicio de ello, 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 emitieron los Informes Preliminares N°s 01717-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de junio de 2022 (folios 95 al 99) y 01929-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio de 2022 (folios 111 y 112), determinándose, entre otros, lo siguiente: i) “la administrada” no presentó plano perimétrico del área solicitada, por lo que no se pudo determinar con certeza el polígono del mismo, no obstante, presentó un croquis donde se indican tres de los cuatro linderos y la ubicación del mismo, siendo que con dicha información se reconstruyó el polígono, obteniéndose un área de 4 220,65 m² (“el predio”), la misma que difiere del área solicitada (4 212,60 m²), por lo que en la presente evaluación se tomó como referencia el área obtenida (“el predio”); ii) un área de 3 995,25 m² (representa el 94.66 % de “el predio”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11873144 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N° 40507⁷, debiendo precisarse que: a) el CUS N° 40507 se encuentra en condición “vigente” y cuenta con restricción parcial por tratarse de un Patrimonio Cultural, b) “el predio” se superpone en un área de 1 971,14 m² con el área afectada en uso a favor del Ministerio de Cultura mediante Resolución Suprema N° 074-81-VC-5600, c) “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 2 024,10 m² con el área afectada en uso a favor del Ministerio de Cultura mediante la Resolución N° 161-2014/SBN-DGPE-SDAPE; iii) el área restante de 225,40 m² (representa el 5.34% de “el predio”) no cuenta con inscripción registral y se encuentra sobre Jr. Inambar de acuerdo a la Base Única que obra en esta Superintendencia y de acuerdo a la Imagen Satelital del Google Earth de fecha 03 de noviembre de 2021; iv) “el predio” cuenta con zonificación E1 (Educación Básica) y OU (Otros Usos); v) de acuerdo a la Imagen Satelital del Google Earth de fecha 03 de noviembre de 2021, parte de “el predio” recae sobre el Fuerte Santa Catalina, siendo que dicha información se corrobora con la información indicada en la Ficha Técnica N° 1282-2018/SBN-DGPE-SDS (folio 105) obrante en el SINABIP del CUS N° 40507, en el que se indica lo siguiente:

“2. El predio forma parte de la zona intangible del monumento Cuartel Santa Catalina conforme la R.S. N° 2900-72-ED y R.J. N° 684-INC/J; este viene siendo administrado por el Ministerio de Cultura, al interior se visualizó una edificación de un nivel que fueron ambientes complementarios al Cuartel (hoy utilizado como almacén por el Ministerio de Cultura), una capilla y parte del patio principal; la edificación ha sido restaurada. Se encontró, además; muretes y construcciones que en su momento fueron utilizados por alumnos de la Escuela Taller de Lima Cultural (actualmente no funciona en el área supervisada); la información fue obtenida del vigilante (...).

3. El área inspeccionada constituye una unidad inmobiliaria con el área (2 072,50 m²) afectada en uso mediante Resolución Suprema N° 074-81-VC-5600, a favor del Instituto Nacional de Cultura (hoy Ministerio de Cultura);”

Sobre la parte de “el predio” que recae sobre el CUS N° 40507

9. Que, en atención a lo expuesto tenemos que, un área de 3 995,25 m² (representa el 94.66 % de “el predio”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11873144

⁶ Directiva 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”, aprobada mediante Resolución N° 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución N° 047-2016/SBN.

⁷ CUS: Código Único SINABIP.

del Registro de Predios de Lima (CUS N° 40507), siendo que de la revisión de los asientos de citada partida registral y de lo determinado en los Informes Preliminares N°s 01717-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 01929-2022/SBN-DGPE-SDAPE, se concluye lo siguiente respecto a las afectaciones en uso que obran inscritas en la partida N° 11873144 (folios 107 al 110): i) “el predio” se superpone en un área de 1 971,14 m² con el área afectada en uso a favor del Ministerio de Cultura mediante Resolución Suprema N° 004-78-VC-4400 del 05 de enero de 1978, modificada con la Resolución Suprema N° 074-81-VC-5600 del 19 de junio de 1981 (folios 108 y 110), estando vigente la presente afectación en uso; ii) “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 2 024,10 m² con el área afectada en uso a favor del Ministerio de Cultura mediante la Resolución N° 161-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de abril de 2014 (folio 110), estando vigente la presente afectación en uso;

10. Que, al respecto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137° 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”*, siendo que respecto a la libre disponibilidad del área de 3 995,25 m² (representa el 94.66 % de “el predio”) tenemos que sobre la misma recaen actos de administración (afectaciones en uso a favor del Ministerio de Cultura), los cuales al estar vigentes, no permiten que se autorice otro acto de administración sobre los mismos en el marco de las normas del SNBE;

11. Que, asimismo, conforme a lo advertido en la imagen satelital del Google Earth y en la Ficha Técnica N° 1282-2018/SBN-DGPE-SDS, sobre el área de 3 995,25 m² (representa el 94.66% de “el predio”) se encuentra el Fuerte Santa Catalina, por lo que resulta conveniente señalar que *“[c]onforme al artículo 13 de la Ley N° 29151, (...) la SBN, en su condición de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales era responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo. Sin embargo, a partir de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, es decir, desde el 13.10.2019, la competencia de la SBN sobre los bienes estatales se circunscribe a “(...) los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento”⁸(...)”⁹*;

12. Que, en dicho contexto, es necesario tener presente que el literal h) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles” aprobada con Resolución Directoral N° 0009-2021-EF/54.01, define como “**edificación**” a la *“[o]bra de carácter permanente destinada al cumplimiento de los fines de las entidades públicas, la cual incluye las instalaciones fijas y complementarias que forman parte de la edificación; así como, las instalaciones realizadas con elementos como drywall, superboard, fibra block, entre otros similares”*; asimismo, conforme a la definición de “**bienes inmuebles**” contenida en el numeral 1 del artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado con el Decreto Supremo N° 217-2019-EF, se consideran inmuebles *“[a]quellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo”*, respecto a los cuales ejerce competencia la Dirección General de Abastecimiento (en adelante “DGA”) del Ministerio de Economía y Finanzas. Pues bien, de la valoración de los actuados tenemos que la situación física del área de 3 995,25 m² (representa el 94.66% de “el predio”) se subsume al supuesto de hecho de las disposiciones comentadas, es decir, **el área de 3 995,25 m² constituye un inmueble estatal que se regula en el marco de las normas del Sistema Nacional de Abastecimiento, lo que configuraría la competencia de la “DGA” sobre la misma y no de esta Superintendencia;**

⁸ Artículo 3° de la Ley N° 29151, modificado por la Primer Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1439.

⁹ Texto extraído del Memorándum N° 00154-2021/SBN-DNR del 10 de marzo de 2021.

Sobre la parte de “el predio” sin inscripción

13. Que, de acuerdo a los Informes Preliminares N^{os} 01717-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 01929-2022/SBN-DGPE-SDAPE, el área restante de 225,40 m² (representa el 5.34% de “el predio”) no cuenta con inscripción registral y se encuentra sobre Jr. Inambar de acuerdo a la Base Única que obra en esta Superintendencia y de acuerdo a la imagen satelital del Google Earth de fecha 03 de noviembre de 2021. Al respecto, no se puede aprobar ningún acto de administración en el área de 225,40 m² en la medida que no existe inscripción a favor del Estado, debiendo precisarse además que el numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento” dispone que: *“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”*;

14. Que, de otro lado, **es necesario precisar que esta Superintendencia carece de competencia para aprobar actos de administración como el solicitado respecto al área ubicada sobre Jr. Inambar**, debiendo tenerse presente la jerarquización vial y la competencia sobre las mismas de conformidad al artículo 4° del Reglamento de Jerarquización Vial aprobado con Decreto Supremo N° 017-2007-MTC, concordante con el numeral 4.2 del artículo 4° del Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial aprobado con Decreto Supremo N° 034-2008-MTC, de acuerdo a las cuales tenemos: **i) la Red Vial Nacional.**- Corresponde a las carreteras de interés nacional conformada por los principales ejes longitudinales y transversales, que constituyen la base del Sistema Nacional de Carreteras (SINAC). Sirve como elemento receptor de las carreteras Departamentales o Regionales y de las carreteras Vecinales o Rurales. Está a cargo del Gobierno Nacional a través del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; **ii) la Red Vial Departamental o Regional.**- Conformada por las carreteras que constituyen la red vial circunscrita al ámbito de un gobierno regional. Articula básicamente a la Red Vial Nacional con la Red Vial Vecinal o Rural. Está a cargo de los Gobiernos Regionales; y, **iii) la Red Vial Vecinal o Rural.**- Conformada por las carreteras que constituyen la red vial circunscrita al ámbito local, cuya función es articular las capitales de provincia con capitales de distrito, éstos entre sí, con centros poblados o zonas de influencia local y con las redes viales nacional y departamental o regional. Está a cargo de los Gobiernos Locales (la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, que modifica la Norma Técnica G.040, Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, define: vía arterial, vía colectora, vía expresa y vía local), a través de las municipalidades provinciales y distritales;

15. Que, respecto al pedido de reversión de “la administrada” se debe precisar que la reversión es una sanción que se aplica cuando *“la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destine a la finalidad para la cual le fue transferido por el Estado o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido”* (artículo 121° de “el Reglamento”), mientras que la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de finalidad es una sanción que se aplica a la entidad afectataria (artículo 155° de “el Reglamento”); sin embargo, resulta infundado pronunciarse sobre este extremo de lo solicitado toda vez que esta Superintendencia no tiene competencia sobre “el predio” conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes. Sin perjuicio de ello, revisado el contenido de la S.I. N° 14125-2022 se colige que “la administrada” está formulando una denuncia de incumplimiento de finalidad de la entidad afectataria (Ministerio de Cultura), por lo que se hará de conocimiento de la “DGA” para los fines de su competencia;

16. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud de “la administrada” 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, ni de encauzar el pedido;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y los Informes Técnicos Legales N^{os} 0774-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 0777-2022/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 21 de julio de 2022;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE**

COMERCIANTE OPTIMISMO, representada por su Presidente **ERLIN ARAUJO ROJAS**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal