

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0593-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 16 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 382-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ**, representada por su Gerente de Desarrollo Urbano, Jorge Alejandro Mateo Julca, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** de once (11) predios, ubicados en el Asentamiento Humano Los Jardines de Mi Perú, distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao inscritos en las partidas Nros: P52015867, P52015868, P52015869, P52015870, P52015886, P52015887, P52015897, P52015915, P52015916, P52015924, P52015954 del Registros de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS Nros: 135995, 135987, 135994, 135989, 135986, 135990, 135988, 135992, 135991, 135993 y 135985 (en adelante “los predios”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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.º 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia.
3. Que, mediante Oficio N.º 014-2023-MDMP-GDU presentado el 21 de abril del 2023 (S.I. N.º 09788-2023) por mesa de partes virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ**, representada por su Gerente de Desarrollo Urbano Jorge Alejandro Mateo Julca (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la cesión en uso de “los predios”, con el fin de “realizar proyectos de inversión pública que beneficiarán a la población del Distrito de Mi Perú”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios; **ii)** memorias descriptivas; **iii)** planos de ubicación; y, **iv)** planos perimétricos. Al respecto, “los predios” presentan las siguientes características:

NRO.	PARTIDA	CUS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	DIRECCIÓN	PROYECTO
Predio 1	P52015867	135995	87,70	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz A Lt 12	Servicios Comunales

<b>Predio 2</b>	<b>P52015868</b>	135987	163,40	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz A Lt 13	Área Verde-Arborización
<b>Predio 3</b>	<b>P52015869</b>	135994	548,50	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz A Lt 14	Área Verde-Arborización
<b>Predio 4</b>	<b>P52015870</b>	135989	624,00	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz A Lt 15	Losa Deportiva
<b>Predio 5</b>	<b>P52015886</b>	135986	881,00	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz B Lt 16	Área Verde-Arborización
<b>Predio 6</b>	<b>P52015887</b>	135990	128,30	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz B Lt 17	Área Verde-Arborización
<b>Predio 7</b>	<b>P52015897</b>	135988	21,70	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz C Lt 10	Área Verde-Arborización
<b>Predio 8</b>	<b>P52015915</b>	135992	75,70	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz D Lt 19	Área Verde-Arborización
<b>Predio 9</b>	<b>P52015916</b>	135991	43,10	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz D Lt 20	Área Verde-Arborización
<b>Predio 10</b>	<b>P52015924</b>	135993	64,80	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz E Lt 8	Área Verde-Arborización
<b>Predio 11</b>	<b>P52015954</b>	135985	1212,70	AA.HH. Los Jardines de Mi Perú Mz H Lt 15	Área Verde-Arborización

4. Que, es necesario precisar que por la cesión en uso esta Superintendencia puede autorizar que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal. Por otro lado, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE[3] 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; 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. Por lo que, toda vez que se evidencia que “la administrada” se trata de una entidad pública, se tiene que el procedimiento de cesión en uso solicitado por ésta **debe adecuarse al procedimiento de afectación en uso**, de conformidad al numeral 3 del artículo 86°[4] del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”).

5. Que, al respecto, 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° de “el Reglamento” 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 a 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”, así como 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”). 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 del artículo 136° de “el Reglamento”), para lo 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 del artículo 136° de “el Reglamento”).

7. 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; 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.

8. 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 “los predios”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “los predios”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica 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 01072-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de mayo del 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “los predios” se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la SBN; **ii)** “los predios” se encuentran gráfica y registralmente en el distrito de Mi Perú; **iii)** de acuerdo al visor GEOCATMIN, “los predios” recaen totalmente sobre el derecho minero de código N.º 010490007; y, **iv)** “los predios” fueron afectados en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, conforme se aprecia en el siguiente cuadro:

NRO.	PARTIDA	CUS	TITULAR REGISTRAL	USO	AFECTADA A FAVOR DE	OCUPACIÓN (Google Earth)
“Predio 1”	P52015867	135995	Estado-SBN	Servicios Comunales	Asentamiento Humano Los Jardines de Mi Perú	Totalmente ocupado por edificación
“Predio 2”	P52015868	135987	Estado-SBN	Área Verde	Municipalidad Distrital de Mi Perú	Totalmente ocupado por jardines
“Predio 3”	P52015869	135994	Estado-SBN	Área Verde	Municipalidad Distrital de Mi Perú	Totalmente ocupado por zona de juegos infantiles y jardines
“Predio 4”	P52015870	135989	Estado-SBN	Deportes	Municipalidad Distrital de Mi Perú	Parcialmente ocupado por losa deportiva
“Predio 5”	P52015886	135986	Estado-SBN	Área Verde	Municipalidad Distrital de Mi Perú	Parcialmente ocupado por edificaciones
“Predio 6”	P52015887	135990	Estado-SBN	Área Verde	Municipalidad Distrital de Mi Perú	Parcialmente ocupado por edificaciones
“Predio 7”	P52015897	135988	Estado-SBN	Área Verde	Municipalidad Distrital de Mi Perú	Totalmente ocupado por jardines
“Predio 8”	P52015915	135992	Estado-SBN	Área Verde	Municipalidad Distrital de Mi Perú	Totalmente ocupado por jardín
“Predio 9”	P52015916	135991	Estado-SBN	Área Verde	Municipalidad Distrital de Mi Perú	Totalmente desocupado
“Predio 10”	P52015924	135993	Estado-SBN	Área Verde	Municipalidad Distrital de Mi Perú	Totalmente desocupado
“Predio 11”	P52015954	135985	Estado-SBN	Área Verde	Municipalidad Distrital de Mi Perú	Parcialmente ocupado por edificaciones

10. Que, de acuerdo a lo señalado, el “predio 1” es un equipamiento urbano el cual fue afectado en uso por la COFOPRI a favor del Asentamiento Humano Los Jardines de Mi Perú para que sea destinado a “servicios comunales”. Por lo tanto, no es de libre disponibilidad, ya que existe un acto de administración vigente sobre el mismo, siendo éste la afectación en uso en mención; motivo por el cual, no es posible autorizar otro acto de administración sobre el mismo.

11. Que, respecto del “predio 2” al “predio 11”, se verificó que son equipamientos urbanos afectados en uso por la COFOPRI a favor de “la Municipalidad”, para que sean destinados a los fines señalados en el cuadro antes indicado: “área verde” y “deportes”, respectivamente. Por lo tanto, están constituidos como espacios públicos, encontrándose regulados por la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su reglamento, en las cuales se prescribe, entre otros, que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles[5], además, las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible, debiéndose velar por el cumplimiento de la finalidad pública para la cual están asignados[6].

12. Que, por otro lado, de la revisión de las partidas registrales correspondientes a “los predios”, se advierte que en virtud de la Resolución N.º 1077-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre del 2019 estos fueron inscritos a favor del Estado representado por la SBN, con lo cual no se han extinguido las afectaciones en uso otorgadas a favor del Asentamiento Humano Los Jardines de Mi Perú y a favor de “la Municipalidad”, respectivamente.

13. Que, de acuerdo a lo expuesto, tenemos 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”*.

14. Que, en consecuencia, toda vez que se ha determinado que el “predio 1” no es de libre disponibilidad por estar afectado en uso al Asentamiento Humano Los Jardines de Mi Perú; y, siendo que el “predio 2” al “predio 11” se encuentran afectados en uso a favor de “la Municipalidad” para que sean destinados en uso para espacios públicos, no es posible atender su petitorio.

15. Que, por lo tanto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la Municipalidad” 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 peticionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

16. Que, toda vez que “los predios” están inscritos a favor del Estado y se encuentran afectados en uso, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y los Informes Técnicos Legales Nros 0689, 0690, 0691, 0692, 0693, 0694, 0695, 0696, 0697, 0698 y 0699-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ**, representada por su Gerente de Desarrollo Urbano Jorge Alejandro Mateo Julca, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.

[3] **Ley N.º 29151 – Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

- a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, como ente rector.
- b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.
- c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.
- d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.
- e) Los gobiernos regionales.
- f) Los gobiernos locales y sus empresas.
- g) Las empresas estatales de derecho público.

[4] **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.

[5] **Ley N.º 31199 – Artículo 5.- Características de los espacios públicos**

Para efectos del presente Reglamento las características de los espacios públicos son las siguientes: (...)

b. Bienes de dominio público inalienables, inembargables e imprescriptibles.

[6] **Ley N.º 31199 – Artículo 10.- Gestión de los espacios públicos**

(...)

10.3. Las entidades públicas están obligadas a tutelar los espacios públicos que tienen bajo su titularidad o administración, debiendo velar por el cumplimiento de la finalidad pública para la cual están asignados.