

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1016-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 859-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA**, representada por su Alcalde, Rubén Cano Altez, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 1 995,70 m², ubicado en el lote 9 de la manzana O de la Urbanización Apolo Primera Etapa, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrita en la ficha N° 1735078 con continuación en la partida N° 49045864 del Registro de Predios de Lima y anotado en el SINABIP con el CUS N° 25620 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – 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° 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 los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba 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° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - 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 la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante el Oficio N° 184-2023-AD/MLV (S.I. N° 22161-2023) presentado el 17 de agosto de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA** (en adelante “la administrada”), representada por su Alcalde, Rubén Cano Altez, solicitó la afectación en uso de “el predio” a favor de su representada, para que continúe desarrollando la infraestructura que demanda la comunidad e implementar servicios en beneficio de los vecinos del distrito, asimismo, preció que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Policía Nacional del Perú para la construcción de la denominada Comisaría de El Porvenir, sin embargo, en ella se encuentra infraestructura para el desarrollo de actividades deportivas y culturales;
4. 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”);

5. 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° 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”). 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”);

6. 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. 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**;

7. 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;

8. Que, 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 emitió el Informe Preliminar N° 02187-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” inscrito a favor del Estado en la partida N° 49045864 se encuentra anotado en el SINABIP con el CUS N° 25620; **ii)** sobre “el predio” recae el proceso judicial de reivindicación judicial (Expediente Judicial N° 24896-2010 - Legajo N° 153-2010), seguido por la SBN contra la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Apolo, cuyo estado es no concluido; **iii)** según las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 17 de abril de 2023, la totalidad de “el predio” se encuentra ocupado; y, **iv)** revisado el CUS N° 25620 en el SINABIP, se encontró la Ficha Técnica N° 00306-2023/SBN-DGPE-SDS del 18 de julio de 2023, respecto a la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia de fecha 13 de julio de 2023 al CUS N° 25620, en la que se señala lo siguiente:

“El terreno es de forma irregular, presenta una topografía plana y se encuentra en una zona urbana consolidada, cuya accesibilidad es por las Avenidas México seguida de 3 de Febrero (vías asfaltadas). Durante la inspección se advirtieron dos (02) áreas, que por sus características específicas son tratadas de forma individual, las cuales se detallan a continuación:

Área 1: (de 1 869,56 m² que equivale al 93.68 % del total del predio), totalmente ocupado por terceros, delimitado por un cerco perimétrico de ladrillo bajo, con columnas de concreto y rejas de fierro en regular estado de conservación con tres (03) ingresos, ubicados frente a la Avenida 3 de Febrero y el Jirón Teófilo Castillo, en cuyo interior se pudo observar una edificación de material noble de dos (02) pisos, en regular estado de conservación con todos los servicios básicos, también se pudo apreciar dentro del área materia de inspección, dos losas deportivas en regular estado de conservación, las cuales se encuentran implementadas con dos (02) arcos de fierro, dos (02) tableros de básquet, graderías de concreto y seis (06) postes de concreto cada uno con dos (02) luminarias. La puerta principal de ingreso a dichas instalaciones se encuentra cerrada con cadenas y candado, por lo que la visualización y las tomas fotográficas se realizaron desde la parte exterior del predio, pudiéndose visualizar en una de las graderías de concreto la siguiente descripción: “Campo Deportivo APIAP – I Etapa 1964” “Asociación de Propietarios Apolo Perú I Etapa desde 1964”.

Área 2: (de 126,14 m² que equivale al 6.32 % del total del predio) utilizado como pasaje peatonal, el cual se encuentra consolidado con piso de concreto, dos (02) pequeños jardines separados por sardineles de concreto y una reja de fierro la misma que cuenta con un ingreso ubicado frente al Jirón 3 de Febrero”^[1];

9. Que, revisados los antecedentes registrales de “el predio” se advierte que fue adquirido por el Estado en calidad de aporte reglamentario de la habilitación urbana de la “Urbanización Apolo” Primera Etapa, conforme obra inscrito en el asiento 1-c de la ficha N° 1735078 con continuación en la partida N° 46631226 del Registro de Predios de Lima (CUS N° 25620); asimismo, mediante la Resolución Suprema N° 738-H del 09 de agosto de 1966, el Ministerio de Hacienda y Comercio afectó en uso “el predio” a favor de la Dirección General de la Guardia Civil y Policía (afectataria) para la construcción del local de la Comisaría de El Porvenir;

10. Que, por tanto, tenemos que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso otorgada con la Resolución Suprema N° 738-H), el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo, es decir, “el predio” no es de libre disponibilidad;

11. Que, ahora bien, cabe señalar que el procedimiento para la extinción de la afectación en uso se inicia en los siguientes casos: **i)** cuando la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) de esta Superintendencia realiza una inspección técnica intempestiva y de oficio al predio estatal, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado en afectación en uso. Si de la inspección efectuada la “SDS” elabora un Informe de Supervisión y lo remite a esta Subdirección, se inicia el procedimiento de extinción de la afectación en uso (subnumerales 6.4.1.3 y 6.4.1.4 del numeral 6.4.1 de la Directiva); o, **ii)** cuando la entidad afectataria presenta su solicitud de renuncia a la afectación en uso otorgada (subnumeral 6.4.1.5 del numeral 6.4.1 de la Directiva), siendo que en el presente caso no se encontró ninguna solicitud con la que la afectataria renuncie a la afectación en uso de “el predio”;

12. Que, asimismo, tenemos que en el Informe Preliminar N° 02187-2023/SBN-DGPE-SDAPE se ha advertido que sobre “el predio” recae el proceso judicial de reivindicación judicial seguido en el Expediente Judicial N° 24896-2010 - Legajo N° 153-2010, siendo que en el aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia se indica que el citado proceso judicial se encuentra en etapa de ejecución y con el mismo se pretende la restitución del predio de propiedad estatal indebidamente ocupado por la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Apolo;

13. Que, dicho esto, 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”;

14. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso;

15. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1176-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de octubre de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA**, representada por su Alcalde, Rubén Cano Altez, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Resaltado es nuestro.