

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0613-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 513-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, con la cual peticona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 1 993,20 m², constituido por el Sub lote 69-A del Conjunto Residencial San Felipe (hoy denominado Av. Eduardo Avaroa N.º 2500), en el distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 40919643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 26095 (en adelante “el predio”).

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos 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 N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con el 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 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 - 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;

De la solicitud presentada y el marco normativo

3. Que, mediante Oficio n.º 0318-2024/SBN-OAF presentado el 8 de junio del 2024 (S.I. n.º 15736-2024) a través de la mesa de partes virtual, la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES – SBN**, representada por el Jefe (e) de la Oficina de Administración y

Finanzas, Carlos Alberto Montoya Zúñiga (en adelante “la administrada”), solicitó la **AFECTACIÓN EN USO** de “el predio”;

4. Que, a través del Oficio n.º 00333-2024/SBN-OAF presentado el 12 de junio del 2024 a través de la Mesa de Partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 16131-2024); y, también presentado el 13 de junio del 2024 por Mesa de Partes Virtual (S.I. N.º 16306-2024); “la administrada” solicitó nuevamente la afectación en uso de “el predio”, para lo cual adjuntó los siguientes documentos: i) Plan Conceptual del proyecto denominado “**Archivo Central de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**” (en adelante “el proyecto”); y, ii) Plano de Ubicación – Croquis de Ubicación;

5. Que, con Oficio n.º 00078-2024/SBN-GG presentado el 14 de junio del 2024 a través de la Mesa de Partes Física de esta Superintendencia (S.I. n.º 16543-2024); y, presentado el 17 de junio del 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual (S.I. n.º 16606-2024); “la administrada”, representada por su Gerente General (e), José Aurelio Ramírez Garro, solicitó la **afectación en uso y entrega provisional de “el predio”**, a fin de adoptar las medidas necesarias para su custodia y asegurar la protección de los bienes del Estado. Para lo cual adjuntó los siguientes documentos: i) Plan Conceptual de “el proyecto”; y, ii) Plano de Ubicación – Croquis de Ubicación;

6. Que, el procedimiento 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 151º 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 90º de “el Reglamento”);

7. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 153º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136º 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 136º de “el Reglamento”);

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.º 01225-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio del 2024**, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 8.1. “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 40919643 de la Oficina Registral de Lima a favor del Estado representado por la SBN, con CUS N.º 26095.
- 8.2. Revisado el Geovisor SUNARP, se advierte lo siguiente: a) Se superpone totalmente con la partida N.º 07019214 inscrita a favor de terceros, la cual corresponde a la partida matriz de “el predio”. b) Se superpone con el predio inscrito con Tomo 76 Folio 395, el que continuaría en la partida N.º 49019533, inscrita a favor de terceros;

no obstante, se trataría de un aparente error, siendo que dicha partida se ubica en el distrito de San Isidro y que revisado el antecedente se observa que corresponde realmente a la Partida n.º 07005176, la cual sí guarda relación con la partida matriz de “el predio”; por lo que se descarta cualquier superposición.

- 8.3. De acuerdo al IMP, “el predio” recae totalmente sobre zonificación de tipo Otros Usos (OU) aprobado con Ordenanza Municipal N.º 2601-MML publicada el 10.02.2024.
- 8.4. Conforme al visor GEOCATMIN, “el predio” recae sobre el área restringida de categoría Zonas Urbanas denominado Lima Metropolitana.
- 8.5. Se superpone con el Expediente N.º 188-2024/SBNSDS.
- 8.6. Sobre “el predio” recae el proceso contencioso administrativo no concluido, anotado con Legajo N.º 369-2018, de impugnación de resolución administrativa iniciado por el Club Departamental de Cajamarca contra la SBN.
- 8.7. Según las imágenes satelitales Google Earth del 10.12.2023, se puede visualizar que “el predio” se encuentra cercado en su totalidad, asimismo, está parcialmente ocupado por una construcción de losa deportiva y aparentes vestidores de material noble de un nivel.

9. Que, con relación a la solicitud de entrega provisional de “el predio”, se debe indicar que a través del Acta de Entrega Provisional n.º 00078-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio del 2024, se realizó la entrega provisional de “el predio”;

10. Que, a través del Memorando Brigada n.º 01715-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio del 2024, el Equipo de Calificación deriva el Informe Brigada n.º 0485-2024/SBN-DGPE-SDAPE, con el cual se realiza la **calificación formal** del procedimiento de afectación en uso y se indica lo siguiente:

10.1. **Respecto a la titularidad de “el predio” y su condición jurídica:**

De la revisión de la Ficha n.º 135064, que continúa en la partida n.º 40919643 del Registro de Predios de Lima, se advierte, entre otros, lo siguiente: i) fue independizado como aporte de capital a favor del Estado en virtud de la Resolución Suprema n.º 142-75/VC-4400 del 10.06.1975; ii) fue transferido a favor de la Empresa Pública de Administración de Pronósticos Deportivos – EPAPRODE mediante Resolución Suprema N.º 106- 77/VC-4400 del 13.05.1977, a fin que sea destinado a la construcción de sus oficinas administrativas; no obstante, con Resolución Suprema n.º 041-81-VC-5600 del 28.04.1981, se revirtió el dominio de “el predio” a favor del Estado.

Con Resolución Ministerial n.º 334-89-VC-5600 y en virtud de la Ley n.º 25082, se adjudicó a título gratuito “el predio” a favor del Club Departamental Cajamarca, a fin que sea destinado a la construcción de su local institucional. Asimismo, con Resolución N.º 7 del 23 de diciembre del 2015, ampliada con Resolución N.º 9 del 31 de julio del 2017, emitidas por la Municipalidad Distrital de Jesús María, se inscribió un embargo sobre “el predio” contra el Club Departamental Cajamarca por la suma de S/. 76 768,00 soles (asientos D00006 y D00007).

Asimismo, en la Resolución n.º 0084-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de febrero del 2018, se dispuso la reversión de dominio de “el predio” por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado (asiento C00002). A través de la Resolución n.º 0291-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de abril del 2018, se declaró inadmisibles los recursos de reconsideración, y con Resolución n.º 0059-2018/SBN-DGPE del 28 de mayo del 2018, se declaró infundado el recurso de apelación interpuestos por el Club Departamental Cajamarca.

En consecuencia, “el predio” es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, es de dominio privado estatal y es de libre disponibilidad.

10.2. Sobre el proceso judicial y el embargo que recae sobre “el predio”:

Con relación al proceso judicial que recae sobre “el predio”, se debe indicar que éste recae totalmente sobre el legajo n.º 369-2018 (Expediente Judicial n.º 09045-2018-0-1801-JR-CA-09), correspondiente al proceso de impugnación de resolución administrativa interpuesto por el Club Departamental Cajamarca en contra de esta Superintendencia ante el Noveno Juzgado Permanente en lo Contencioso Administrativo.

Asimismo, conforme se ha indicado en el asiento D00006 y D00007 de la partida n.º 40919643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, obra inscrito el embargo por cobranza coactiva expedido por la Municipalidad Distrital de Jesús María.

En dicho contexto, se debe tener presente el numeral 95.1 del artículo 95 de “el Reglamento”, según el cual la existencia de gravámenes y/o procesos judiciales sobre el predio estatal no constituyen impedimento para su libre disponibilidad, siendo factible la aprobación de actos de administración siempre que tal circunstancia se ponga en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho al momento de aprobarse el acto, **lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto** y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

10.3. Respecto a la calificación formal de la solicitud de la afectación en uso:

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatal – SNBE, y de conformidad con el artículo 8 de “el Reglamento”, constituye una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Asimismo, “la administrada” cumplió con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100 y 153 de “el Reglamento”, así como en “la Directiva”

11. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia, además, es de libre disponibilidad en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja aprobación de actos de administración sobre el mismo; de igual forma, se advierte que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de afectación en uso;

12. Que, habiéndose cumplido con los requisitos correspondientes para el procedimiento de afectación en uso, esta Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** (primer párrafo del 6.1.5 de “la Directiva”); para tal efecto, se emitió la **Ficha Técnica N.º 00151-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de julio del 2024**, que contiene la inspección técnica realizada por profesionales de esta Subdirección el 15 de julio del 2024, en la cual se constató lo siguiente:

“(…) Se trata de un terreno de naturaleza urbana consolidada, cercado totalmente con muros de concreto, al momento de la inspección. Para acceder al predio nos dirigimos al conjunto residencial San Felipe, tomando la av. Puente del Este hasta llegar a la altura del Real Plaza Salaverry, o tomando como referencia las oficinas administrativas de la OSCE donde se ubicó “el predio”, entre colindancias de zonas de parqueo, y estando del lado este un portón de ingreso color verde.

En el acto, se constató que se encuentra cerrado y sin ocupantes. sin embargo, tras fotografías obtenidas del interior, mediante el vuelo dron, se verificó la existencia de construcciones en aparente estado de abandono, siendo: una losa deportiva, otra cancha deportiva construida de forma rudimentaria y dos construcciones de material noble de un nivel sin terminar, aparentemente vestidores o almacenes. asimismo, en el área remanente se encontró presencia de residuos sólidos.

En su exterior, se observó un medidor de electricidad y presencia de acera “(…)”.

Sobre la competencia de predios estatales ocupados por edificaciones

13. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” señala que un “predio estatal” “[e]s una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;

14. Que, el numeral 8.5 del artículo 8° de “el Reglamento” dispone que: “En caso que en el marco del SNBE, las entidades reviertan o recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares, se pone en conocimiento de la DGA, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del SNA, y se proceda, de ser el caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente”.

15. Que, mediante el Informe n.° 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril de 2024, emitido por la Subdirección de la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, concluyó entre otros: “(...) la comunicación que las entidades deben dirigir a la DGA recogida en el párrafo 8.5 del artículo 8 del Reglamento de la Ley n.° 29151, **resulta aplicable únicamente cuando la entidad ha recuperado físicamente el terreno estatal con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial (...)**”. (el resaltado es nuestro);

16. Que, en el presente caso se advierte que mediante Resolución n.° 0084-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de febrero de 2018, se dispuso la reversión de dominio de “el predio” por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; asimismo, que sobre el mismo recae un proceso judicial de impugnación de resolución administrativa interpuesto por el Club Departamental Cajamarca en contra de esta Superintendencia ante el Noveno Juzgado Permanente en lo Contencioso Administrativo el cual no ha culminado. Además, conforme a la inspección efectuada contenida en la Ficha Técnica N.° 00151-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de julio del 2024, este se encuentra cerrado sin ocupantes, y que en su interior se verificó la existencia de construcciones en aparente estado de abandono y que el área remanente se encontró presencia de residuos sólidos; en consecuencia, al no haberse recuperado físicamente “el predio” no nos encontramos dentro del supuesto contemplado en el numeral 8.5 del artículo 8° de “el Reglamento”; en consecuencia, no corresponde comunicar a la DGA;

17. Que, habiéndose determinado la competencia de esta Superintendencia para evaluar el acto administrativo solicitado y teniendo en cuenta que “la administrada” cumplió 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**, 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 de propiedad estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”;

17.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatal – SNBE, y de conformidad con el artículo 8 de “el Reglamento”, constituye una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Asimismo, de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Organización y Funciones de “la administrada”, el Gerente General constituye la más alta autoridad administrativa de la SBN, por lo que está legitimado para solicitar la afectación en uso de “el predio”.

17.2. Respeto a la condición de “el predio”:

Conforme se ha indicado en considerandos precedentes, “el predio” es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, es de dominio privado estatal y es de libre disponibilidad.

Asimismo, respecto al proceso judicial que recae sobre “el predio” y el embargo coactivo inscritos en los asientos D00006 y D00007 de la partida n.º 40919643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima no constituyen impedimento legal para la aprobación del acto administrativo solicitado.

17.3. Respeto a la expresión concreta de “el predio”:

La pretensión de “la administrada” se sustenta en la ejecución del proyecto denominado “Archivo Central de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)”.

17.4. Respeto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

“La administrada” ha presentado el plan conceptual denominado “**Archivo Central de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**”, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

17.4.1. Objetivo: Es implementar espacios acordes a las normativas nacional vigente para asegurar el buen funcionamiento y conservación archivística de la entidad. El proyecto busca cumplir con los requisitos establecidos por la Ley General de Archivos (Ley n.º 25323) y las directrices del Archivo General de la Nación.

17.4.2. Descripción técnica: El predio en cuestión abarca un área de 1,993.20 m², destinado a la construcción del Archivo Central de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Este proyecto incluye la edificación de espacios arquitectónicos diseñados para ser confortables y funcionales, asegurando la protección y conservación del acervo documental institucional.

La construcción se realizará sobre una losa de concreto armado, con muros y techos de estructuras metálicas y sistema drywall. Se integrará un sistema contra incendios, así como instalaciones de seguridad, telecomunicaciones, eléctricas y sanitarias, conforme a las normas técnicas de edificación vigentes. Este diseño garantizará la preservación adecuada del archivo y la seguridad tanto de los documentos como del personal que trabaja en el mismo, cumpliendo con todos los parámetros de diseño necesarios para su correcta operación.

17.4.3. Demanda y número de beneficiarios: Teniendo como referente los expedientes evaluados por las diversas áreas de la SBN, que se refieren a predios ubicados en diversas zonas del país, se entendería que el predio requerido beneficiará a diversas entidades y a personas naturales y/o jurídicas que solicitan actos relacionados bajo las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Las entidades beneficiarias son aproximadamente: a) Entidades del gobierno nacional, b) 26 gobiernos regionales, c) 196 municipalidades provinciales, d) 1679 municipalidades distritales.

17.4.4. Justificación de la dimensión del área solicitada: Según la Visita de Control N.º 008-2024-OCI-4413-SVC, realizada del 7 al 14 de marzo de 2024 por el Órgano de Control Institucional (OCI) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), se ha determinado que la administración, organización y

conservación de documentos archivísticos en el archivo central de la SBN presenta varias deficiencias críticas. Las principales observaciones incluyen: Falta de Controles de Seguridad, Riesgos Medioambientales, Riesgos Físico-Mecánicos, Espacio Insuficiente e impacto en la Salud del Personal.

Estas deficiencias identificadas ponen en grave riesgo la integridad de los documentos que sustentan las operaciones de la SBN y afectan negativamente la eficiencia operativa y la salud del personal encargado de su manejo. Es imperativo implementar mejoras urgentes en los sistemas de control de seguridad, manejo ambiental, y optimización del espacio de almacenamiento para garantizar la adecuada preservación y gestión de los documentos archivísticos.

El área asignada u ocupada actualmente del archivo central (760.65 m²) no es suficiente para almacenar de manera adecuada y segura todo el legajo documental de la entidad. Esta falta de espacio adecuado compromete la integridad de los documentos y dificulta su correcta organización y acceso, debido a ello se requiere la implementación de un archivo central con mayor capacidad.

17.4.5. Plazo de ejecución: conforme al cronograma del proyecto presentado abarcará el año 2024 y 2025.

17.4.6. Presupuesto estimado y forma de financiamiento: El presupuesto estimado para la ejecución del proyecto asciende al monto de s/ 370, 000.00 (trescientos setenta mil y 00/100 soles) y será financiado utilizando recursos ordinarios. Esto garantiza que los fondos necesarios provendrán de fuentes regulares y previsible, asegurando así la estabilidad financiera requerida para alcanzar nuestros objetivos

18. Que, ha quedado demostrado que “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos formales y sustantivos del procedimiento administrativo; en consecuencia, corresponde aprobar la **AFECTACIÓN EN USO** a favor de la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES – SBN** con la finalidad de que ejecute el proyecto denominado: **“Archivo Central de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)”**. Cabe indicar que, la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa 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;

19. Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152° de “el Reglamento”, la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso otorgar la afectación en uso de “el predio” a **PLAZO INDETERMINADO**, en razón a que el fin público que brindará es permanente en el tiempo;

20. Que, al haberse acogido “la administrada” a la presentación del plan conceptual, deberá establecerse como obligación que **dicha entidad debe presentar en el plazo máximo de dos (2) años el expediente del proyecto**, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso, en caso de incumplimiento. De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, se debe emitir una nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste, esto de conformidad con el numeral 153.6 del artículo 153° de “el Reglamento”;

Respecto de las obligaciones de “la administrada”

21. Que, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo, los cuales se detallan a continuación:

- 21.1. Presentar el Expediente del Proyecto en el **plazo máximo de dos (2) años**, computados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso de pleno derecho.
- 21.2. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° del “Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** Efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** Conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** Asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** Cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.
- 21.3. De igual forma, 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.

22. Que, el sub numeral 6.1.10 de “la Directiva” dispone que una vez que la resolución ha quedado firme, el área competente elabora y suscribe con la afectataria el Acta de Entrega - Recepción del predio sobre el que se constituye el derecho de afectación en uso, considerando las formalidades señaladas en el artículo 64 del Reglamento. Además, señala que el Acta de Entrega y Recepción del predio debe ser firmada por la afectataria, en el plazo máximo de diez (10) días de notificada, bajo responsabilidad del representante de la entidad afectataria. **Asimismo, el Acta de Entrega-Recepción no resulta necesaria en los casos de regularización de afectaciones en uso; así como en aquellos casos que hubiere entrega provisional del predio, salvo que el área del predio haya sido modificada;**

23. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección a través del Acta de Entrega Provisional n.º 00078-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio del 2024, se realizó la entrega provisional de “el predio”; en consecuencia, no corresponde que se suscriba una nueva acta, toda vez que, no se ha modificado el área entregada;

24. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue por: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales; **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesto para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario; **v)** por extinción de la entidad beneficiaria; **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad; **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público; **ix)** incumplimiento del pago de los tributos que afectan el predio; y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

25. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución N.º 0035-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0705-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **AFECTACIÓN EN USO** a plazo indeterminado a favor de la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES – SBN**, respecto del predio de predio de 1 993,20 m², constituido por el Sub lote 69-A del Conjunto Residencial San Felipe (hoy denominado Av. Eduardo Avaroa N.º 2500), en el distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 40919643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 26095, para que sea destinado al “Archivo Central de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)”; conforme a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER que 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 **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES – SBN** cumpla con presentar el expediente del proyecto denominado “Archivo Central de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)”, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso otorgada.

TERCERO: La **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES – SBN** deberá realizar los trámites correspondientes ante la Municipalidad Distrital Jesús María a fin de que cumpla con las obligaciones tributarias que se generen respecto al predio descrito en el artículo primero de la presente resolución.

CUARTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

SEXTO: 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:
Paulo César Fernández Ruíz
Subdirector (e)
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal