

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0765-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 483-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO** solicitada por la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, respecto del predio de **3 473,12 m²**, el cual corresponde al lote acumulado conformado por los lotes 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Manzana B-2, Urbanización Lotización Industrial del Artesano, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 11168555 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, anotado con el CUS N.° 25960 (en adelante “el predio”)

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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículo 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de setiembre 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;

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

Respecto de los antecedentes de “el predio”

3. Que, en el caso en concreto el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción, a través de la Resolución Suprema N.º 141-79-VC-5600 del 21 de junio de 1979, afectó en uso “el predio” a favor del “Rotary Club de Miraflores”, con la finalidad que sea destinado a la construcción de un Centro de Recreación para los niños y adultos con limitaciones físicas y mentales, conforme obra inscrita en el asiento D00002 de la partida N.º 11168555 del Registro de Predios de Lima, posteriormente conforme consta en el asiento D00003, la afectación en uso fue modificada en mérito a la Resolución N.º 081-2007/SBN-GO-JAD del 25 de junio del 2007, expedida por la entonces Jefatura de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales, entre otros, para que sea destinado al Centro de recreación para discapacitados y policlínico. De igual manera, la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en virtud de la acumulación efectuada de las Fichas N.º 145152, 145153, 145154, 145155, 145156, 145157 conforme consta en el asiento C00001;

4. Que, asimismo en el asiento E00001 de la citada partida figura que, mediante Resolución N.º 0599-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto del 2020, esta Subdirección dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada al “Rotary Club de Miraflores” por incumplimiento de la finalidad, inscrita en los asientos D00002 y D00003;

Respecto del marco normativo del procedimiento de afectación en uso

5. Que, conforme a “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar los siguientes procedimientos: **i) la afectación en uso** 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, es decir, el acto de administración que se otorgue (afectación en uso) 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”); o, **ii) la reasignación** 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, 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 90 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 136° de “el Reglamento”);

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

8. Que, mediante el Oficio N.° 0058-2024-DP/OAF recepcionado el 20 de mayo de 2024, a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia (S.I. N.° 13666-2024), el señor Erwing López Calvo, jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO** (en adelante “la administrada”), solicitó la **AFECTACIÓN EN USO** de “el predio” para destinarlo al proyecto de inversión denominado: **“Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima”** (en adelante “el proyecto”), para brindar un mejor confort en los servicios de atención ciudadana, y contar con espacio físico adecuado para el buen desarrollo de la actividad propia de la entidad. Asimismo, adjuntó la siguiente documentación: **i)** Informe Técnico N.° 0047-2024-DP/OAF-ISI del 17 de mayo del 2024; **ii)** Plan conceptual; **iii)** Resolución de Secretaría General N.° 010-2024-DP/SG del 12 de enero del 2024; y, **iv)** copia simple del Documento de Identidad del jefe de la Oficina de Administración y Finanzas;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se emitió el **Informe Preliminar N.° 01153-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 05 de junio del 2024, en el cual se realizó la evaluación técnica de “el predio” conforme se detalla a continuación:

- 9.1. “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N.° 11168555 de la Oficina Registral de Lima; asimismo constituye un bien de dominio público, sin afectación en uso vigente.
- 9.2. Se aprecia una superposición gráfica parcial entre la partida N.° 11168555 correspondiente a “el predio” inscrita a favor del Estado y la partida N.° 14893266 inscrita a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones para el proyecto “Construcción del anillo vial periférico de la ciudad de Lima y Callao”.
- 9.3. De acuerdo a las imágenes satelitales disponibles en la web (Street View y Earth Google de fecha 05.06.2024), el predio cuenta con presencia de edificaciones consolidadas en su interior; áreas de deporte de superficie sintética; servicios básicos como alumbrado público, pistas, veredas y conexiones domiciliarias de energía eléctrica y de agua y alcantarillado.
- 9.4. De acuerdo Ordenanza Municipal 620-MML y 1099-MML se encontraría sobre zonificación I2 industria liviana.
- 9.5. Se advierte la existencia de dos legajos judiciales identificados como Legajo 171-2021 (Nulidad de Resolución) y el Legajo 148-2022 (Reivindicación).

10. Que, mediante Memorándum N.° 02779-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de julio de 2024, esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia remita información del estado actual de los procesos judiciales que recaen sobre “el predio”, identificados como: i) Legajo N.° 171-2021 (Nulidad de Resolución) y ii) Legajo N.° 148-2022 (Reivindicación) así como informar si “el predio” ha sido recuperado judicial o extrajudicialmente;

11. Que, en atención a lo solicitado, mediante Memorándum N.° 01369-2024/SBN-PP del 5 de julio del 2024, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia atendió el requerimiento efectuado por esta Subdirección, señalando lo siguiente:

- 11.1. En relación al proceso judicial llevado a cabo en el Legajo N.° 171-2021 correspondiente al Expediente Judicial N.° 02833-2021-0-1801-JR-CA-07 relacionado al proceso de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo interpuesto al Rotary Club en contra de esta Superintendencia ante el 7° Juzgado Permanente. Estado: **Concluido favorable**.

11.2. En relación al proceso judicial llevado a cabo en el Legajo N.º 148-2022 correspondiente al Expediente Judicial N.º 04026-2022-0-1801-JR-CI-14 relacionado al proceso de Reivindicación interpuesto por esta Superintendencia en contra del Rotary Club ante el 14º Juzgado Civil de Lima. Estado: **Etapa Postulatoria**.

12. Que, consecuentemente el presente procedimiento, está sujeto a la etapa de calificación que comprende la determinación de la propiedad estatal, que **el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, en tal sentido, se procedió a elaborar el **Informe Brigada N.º 00474-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 9 de julio de 2024, donde se concluyó lo siguiente:

12.1. **Respecto a la titularidad de “el predio”, su condición jurídica y libre disponibilidad:**

“El predio” se encuentra registrado en el SINABIP con el CUS N.º 25960, constituye un aporte reglamentario según Resolución de Alcaldía N.º 169 del 28 de febrero del 1975, asimismo se advierte superposición parcial en un área de 205,55 m² con el predio inscrito a favor del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en la partida N.º 14893266 registrado con CUS N.º 159027, para la construcción de un anillo perimétrico.

Asimismo, es preciso señalar que, según imágenes satelitales del Street View vigentes a mayo del 2023 se tiene que “el predio” se encuentra totalmente cercado de muro de ladrillos de casi tres metros y con mallas de entre 8-10 cm, detrás de los muros se aprecia dos reflectores en dirección al predio, por lo que se trataría de losa deportiva, con anuncio de academia, cancha deportiva, estacionamiento entre otros, lo cual fue observado según Ficha de Inspección N.º 0002-2020/SBN-DGPE-SDS del 09 de enero del 2020.

Al respecto tenemos que "el predio" es un aporte reglamentario que se encuentra inscrito a favor del Estado, es decir constituye un bien de dominio público estatal, el mismo que no cuenta con administrador asignado.

12.2. **Respecto a la competencia de bienes inmuebles con edificación:**

Cabe señalar que, mediante Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (DGA), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal; motivo por el cual, cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de las entidades, deberán ser presentados a la referida Dirección.

Por otro lado, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento” señala que un “predio estatal” “es 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”

Asimismo, 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”. No obstante, resulta necesario señalar que de acuerdo al Informe N.° 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril del 2024, la comunicación que las entidades deben dirigir a la DGA recogida en el párrafo 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento”, **resulta aplicable únicamente cuando la entidad ha recuperado físicamente el terreno estatal con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial.**

Al respecto, de acuerdo a las imágenes del Google Earth se tiene que “el predio” estaría totalmente cercado y vendría siendo administrado por particulares para fines deportivos, en ese contexto, de acuerdo a lo informado a través del Memorando N.° 01369-2024/SBN-PP, se advierte que esta Superintendencia ha realizado acciones para la recuperación de “el predio” (Legajo N.°148-2022); sin embargo, el proceso continúa en trámite; por lo tanto, **no resulta aplicable el numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento”.**

12.3. Respecto a los procesos judiciales en trámite y la ocupación parcial advertida sobre “el predio”

Es preciso señalar que, mediante Memorandum N.° 01369-2024/SBN-DGPE-PP del 05 de julio del 2024, la Procuraduría Pública, remitió información relacionada a los procesos judiciales que recaen sobre “el predio”, dónde indicó lo siguiente: i) Legajo N.° 171-2021, es un proceso contencioso administrativo el cual se encuentra archivado definitivamente (estado: concluido favorablemente); y ii) Legajo N.° 148-2022, es un proceso judicial que a la fecha se encuentra en etapa postulatoria, no habiéndose efectuado la recuperación física de “el predio”, por cuanto la etapa procesal en la que se encuentra no lo permite (estado: en trámite).

Además, el Informe Preliminar N.° 01153-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de junio del 2024, señala que conforme se aprecia de la revisión de las imágenes satelitales disponibles en la web (Street View y Earth Google de fecha 05.06.2024), el 30% de “el predio”, se encontraría ocupado por terceros.

Es preciso señalar que, los procesos judiciales antes descritos que recaen sobre “el predio” y la ocupación de terceros, no limita la aprobación del acto siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento de “la administrada” de conformidad con los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95 de “el Reglamento”.

12.4. Respecto a la duplicidad de partidas

Se advierte una superposición parcial en un área de 205,55 m² entre “el predio” del Estado inscrito en la partida N.° 11168555 registrado con CUS N.° 25960 con el predio inscrito a favor del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en la partida N.° 14893266 registrado con CUS N.° 159027.

Siendo así, se procedió a revisar sus antecedentes registrales de las referidas partidas, advirtiéndose lo siguiente:

- **Partida N.° 11168555**, se tiene que “el predio” es el resultado de la acumulación de los predios inscritos en las Fichas N^{ros}. 145152, 145153, 145154, 145155, 145156 y 145157 del Registro de Predios de Lima, el cual se inscribió a favor del Estado en un área de 3 473,15 m².

Asimismo, revisada la Ficha N.º 145152, se tiene que la misma proviene de la Ficha N.º 78894, la cual se inscribió el 12 de junio de 1975, en virtud a la solicitud realizada por su propietario inversiones Breca S.A., en la cual se establece un área para el Estado de 3 475,67 m².

- **Partida N.º 14893266**, se tiene que la misma se independizó el 04 de febrero del 2022, de la partida N.º 11051338 del Registro de Predios de Lima, en un área de 18 418,63 m², a favor del Estado, en virtud a la Resolución N.º 0947-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2021, anotándose como carga un derecho de vía, actualmente inscrito a favor del Ministerio de Transporte y Comunicaciones. Asimismo, revisada la Partida N.º 11051338 se tiene que la misma proviene de la Ficha N.º 78894, la cual se inscribió el 12 de junio de 1975. En virtud a la solicitud realizada por su propietario inversiones Breca S.A., en la cual se establece un área para el Estado de 3 475,67 m².

Es preciso señalar que, la superposición de partidas registrales, no limita la aprobación del acto siempre que dicha circunstancia sea puesta en conocimiento de “la administrada” de conformidad con el 95.3 del artículo 95 de “el Reglamento”.

12.5. Respecto al cumplimiento de los requisitos formales

“La administrada” ha solicitado la afectación en uso de “el predio” por un plazo indeterminado de “el predio”.

El formato de plan conceptual presentado cumple con las especificaciones reguladas en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento” así como en “la Directiva”.

13. Que, mediante el Memorando Brigada N.º 01665-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio del 2024, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección trasladó el Informe de Brigada N.º 00474-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2024 con el cual concluye que se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia, además, es de libre disponibilidad; de igual forma, se advierte que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de afectación en uso, debiendo continuar con la calificación sustantiva respectiva;

14. Que, por consiguiente, mediante Oficio N.º 05814-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio del 2024, notificado mediante casilla electrónica el 11 de julio del presente, se puso de conocimiento a “la administrada”, el contenido del Informe Preliminar N.º 01153-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Brigada N.º 0474-2024/SBN-DGPE-SDAPE, indicándose que se derivó la solicitud presentada al Equipo de Actos Gratuitos a fin de continuar con la calificación sustantiva correspondiente;

15. Que, en ese sentido, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de afectación en uso, corresponde continuar con la **etapa de la inspección técnica** (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), por lo indicado, profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección in situ, elaborándose la **Ficha Técnica N.º 00181-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2024**, en la que se advirtió lo siguiente:

“El área solicitada del predio es de forma irregular con cerco perimétrico en ladrillos de aproximadamente 4.00 m de altura. La calle principal es por Av. Separadora Industrial 298 una puerta de doble hoja de fierro, a unos metros un medidor en actividad. De manera similar existe otra entrada en Los Frutales 561 puerta grande de doble hoja y de fierro donde se accede comúnmente al predio al desarrollo de actividades que ofrece, al lado una ventana chica: boletería, otro medidor de energía eléctrica en actividad se encuentra próximo a su colindante en Calle Los Talladores, sobre la misma Calle Los Talladores próxima a la Av. Los Frutales se aprecia una puerta pequeña de fierro. Durante la visita se encontró un personal de limpieza de nombre Yolanda Torres quien manifestó que el predio se encontraría bajo administración del Rotary Club de Miraflores y que la persona encargada se encontraría a partir de las 3pm.”

Sobre el muro en Los Frutales se mantiene un anuncio de academias, estacionamiento privado, camerinos, cafetería y canchas de pasto sintético. Una abertura de boletería en Los Frutales a un lado de la puerta principal deja ver al interior: dos canchas de fútbol sala con pasto sintético, un área delimitada por un toldo, otra edificación enmallada, una amplia área de estacionamiento, una losa de concreto, servicios higiénicos, un área de expendio de bebidas. Todo se aprecia limpio y ordenado, lo que denota actividad (...).

16. Que, conforme a lo advertido, mediante Oficio N.º 06744-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de agosto del 2024, notificado mediante casilla electrónica el 16 de agosto del presente, se informó a “la administrada” la existencia de un (01) proceso judicial en trámite que recae sobre “el predio”, identificado como Legajo N.º 148-2022 (Reivindicación Judicial), asimismo se informa que existe una superposición parcial con otro predio estatal y la existencia de ocupación de terceros, por lo que se solicitó a “la administrada” se sirva manifestar su conformidad sobre la continuidad del procedimiento o en todo caso evaluar si corresponde el desistimiento del mismo, para lo cual se le otorgó un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad a lo establecido en el 4 del artículo 143º y el numeral 1 del artículo 146º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444; bajo apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento con la información que se tenga a la fecha;

17. Que, “la administrada” a través del Oficio N.º 0132-2024-DP/OAF, recepcionado por la Mesa de Partes de esta Superintendencia el 23 de agosto del 2024 (S.I N.º 24126-2024), manifestó su conformidad de continuar con el procedimiento de afectación en uso respecto a “el predio”; por ende, tiene pleno conocimiento del proceso judicial, la duplicidad de partidas y la ocupación de terceros, que recaen sobre “el predio”; en ese sentido, los hechos detallados no limitan la aprobación del acto de administración de conformidad al artículo 95 de “el Reglamento”;

18. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, se tiene que “la administrada” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado, de igual manera la libre disponibilidad de “el predio”, correspondiendo 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”;

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

La Defensoría del Pueblo es un órgano constitucional autónomo con personería jurídica de derecho público, de conformidad con el artículo 161 de la Constitución Política del Perú; por lo tanto, **de conformidad con el inciso c) del artículo 8 de “el Reglamento”, es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales².**

Al respecto, el artículo 17º del Reglamento de Organización de Funciones, aprobado mediante Resolución Defensorial N.º 004-2024/DP del 2 de febrero de 2024, establece que la Secretaría General tiene como función la representación legal de la Defensoría del Pueblo. Sin embargo, mediante la Resolución de Secretaría General N.º 010-2024-DP/SG del 12 de enero del 2024, se resolvió delegar al servidor Erwing López Calvo, jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, la representación legal de la Defensoría del Pueblo; por lo tanto, **se encuentra legitimado para solicitar la afectación en uso de “el predio”.**

²Artículo 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: (...) c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.

18.2. Respeto a la condición del predio:

Conforme se ha indicado en los considerandos precedentes, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida N.º 11168555 de la Oficina Registral de Lima, anotado con el CUS N.º 25960.

Asimismo, de acuerdo con la Ficha Técnica N.º 00181-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2024, “el predio” se encuentra ocupado por terceros; en tal sentido de conformidad con el artículo 149º de “el Reglamento” “la administrada” deberá efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial de “el predio”, si fuera el caso

18.3. Respeto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada”, se sustenta en el requerimiento de la afectación en uso sobre “el predio”, basándose en la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima”.

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

La “administrada” presentó el plan conceptual denominado “Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima”, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

a) Objetivo:

Señala como objetivo general; atender en todo el país quejas, consultas y pedidos de ciudadanos que, por alguna causa, han experimentado la vulneración de sus derechos, satisfaciendo las necesidades de la ciudadanía a través de una buena infraestructura; así como objetivo específico; contar con una sede administrativa propia a fin de evitar incurrir en gastos de alquileres y/o mudanzas a futuro.

b) Descripción técnica del proyecto:

Señala la Descripción Técnica de Espacios del proyecto de inversión:

- Área de Estacionamiento (estacionamiento y control de seguridad).
- Área de Atención al público (atención a primera línea y mesa de partes).
- Área Administrativa (administración, jefatura, secretaría, sala de reuniones, área de trabajo de comisionados y practicantes, oficinas).
- Área de Sala de Usos Múltiples
- Áreas Complementarias (soporte técnico, depósito general, área de archivadores, comedor y kitchenette).
- Servicios higiénicos hombres, mujeres y personas con discapacidad.

c) Demanda y número aproximado de beneficiarios:

Teniendo como referente el documento Informe Técnico N.º 0047-2024-DP/OAF-ISI, se estima que se beneficiará a toda la población del distrito de Ate, que son 713 103 habitantes, el local contará con un aforo de 150 personas.

d) Cronograma preliminar:

“El proyecto” se ejecutará en el plazo aproximado de 4 años, el cual, comprende esquemáticamente la: **i)** etapa de elaboración del perfil y etapa de pre factibilidad (1 año), **ii)** etapa de diseño (1 año), y **iii)** etapa de ejecución (2 años).

e) Justificación de la dimensión del área solicitada:

La dimensión del área solicitada para ejecutar el programa o proyecto de inversión se justifica en que las Oficinas Defensoriales a nivel nacional actualmente operan en inmuebles alquilados con un área de terreno de aproximadamente 200,00 m². Además, las oficinas defensoriales están experimentando un crecimiento debido a la demanda, lo que hace que el espacio disponible en la actualidad resulte insuficiente. Por ello, se desarrollará un proyecto integral con espacios amplios y una arquitectura que se integre con el entorno existente del distrito de Ate, con el fin de proporcionar un mejor confort a los ocupantes y visitantes de la Oficina Defensorial.

f) Presupuesto estimado y forma de financiamiento:

“El Proyecto” tendrá un presupuesto estimado de S/ 9 000 000,00 soles, monto que será financiado mediante recursos ordinarios.

Cabe precisar 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”.

19. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente Resolución, está demostrado que “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación de la afectación en uso de “el predio”. En consecuencia, corresponde aprobar la afectación de uso de “el predio” a favor de la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, para que lo destine al proyecto denominado **“Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima”**. Cabe indicar que la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales deben servir, en principio, para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población;

20. 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 brinda “la administrada” es permanente en el tiempo;

Respecto de las obligaciones de “la administrada”

21. 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:

- 21.1. Presentar el Expediente del Proyecto en el **plazo máximo de dos (2) años**, computados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso de pleno derecho y consecuentemente se emita la Resolución respectiva.
- 21.2. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el 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)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** 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, “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.

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;

23. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue por las causales de: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta 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 plano derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

24. Que, finalmente, corresponde a esta Subdirección 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 N.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “el TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0882-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la AFECTACIÓN EN USO a plazo INDETERMINADO a favor de la DEFENSORÍA DEL PUEBLO, respecto del predio de 3 473,12 m², el cual corresponde al lote acumulado conformado por los lotes 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Manzana B-2, Urbanización Lotización Industrial del Artesano, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 11168555 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, anotado con el CUS N.° 25960, con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado: "Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima", conforme a los argumentos expuestos.

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, computados a partir del día siguiente de notificada la presente Resolución, la DEFENSORÍA DEL PUEBLO, cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado "Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento

de Lima".

TECERO: La **DEFENSORÍA DEL PUEBLO** deberá realizar los trámites correspondientes ante la Municipalidad donde se ubica el predio descrito en el artículo primero de la presente Resolución a fin de que cumpla con las obligaciones tributarias que se generen.

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 Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima.

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
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal