

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0775-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 17 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° **437-2024/SBNSDAPE**, que sustenta el procedimiento de **REASIGNACIÓN** solicitada por la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, respecto del predio de **300,00 m²** ubicado en la Manzana "S", Lote 3, Zona E, del Asentamiento Humano Año Nuevo, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P01166497 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.° IX - Sede Lima, anotado con el CUS N.° 38533 (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes 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;

Respecto de los antecedentes de "el predio"

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

3. Que, en el caso en concreto el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a través del Título de Afectación en Uso del 27 de noviembre del 2002, afectó en uso “el predio” a favor del Ministerio de Salud, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (centro médico), conforme obra inscrita en el asiento 00006 de la partida N.º P11166497 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, en el asiento 00008 de la citada partida figura que, con Resolución N.º 0713-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2022, se dispuso la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad, retomando la administración de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

4. Que, en el asiento 00007 de la partida N.º P11166497 del Registro de Predios de Lima, figura que a través de la Resolución N.º 0900-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2019, se inscribió el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

Respecto del marco normativo del procedimiento de reasignación

5. Que, en tal sentido 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 reasignación** se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 88.1 del artículo 88º que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público;

7. Que, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 89º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que 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”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el numeral 136.1 del 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;

Respecto del procedimiento de reasignación solicitado por “la administrada”

8. Que, mediante el Memorando de Brigada N.º 01651-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2024, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección trasladó el Informe de Brigada N.º 00472-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2024, con el cual se se

realizó la calificación formal del procedimiento, debiéndose continuar con la calificación sustantiva respectiva;

9. Que, mediante el Oficio N.° 0067-2024-DP/OAF recepcionado el 20 de mayo de 2024, por la Mesa de Partes de esta Superintendencia (S.I. N.° 13672-2024), 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 Comas, provincia y departamento de Lima"** para brindar un mejor confort en los servicios de atención ciudadana, y contar con un espacio físico adecuado para el buen desarrollo de la actividad propia de la entidad. Asimismo, adjuntó la siguiente documentación: **i) Informe Técnico N.° 0056-2024-DP/OAF-ISI del 17 de mayo de 2024, ii) Plan conceptual, iii) Resolución de Secretaría General N.° 010-2024-DP/SG del 12 de enero de 2024, y iv) Documento Nacional de Identidad del jefe de la Oficina de Administración y Finanzas;**

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se emitió el **Informe Preliminar N.° 01107-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 30 de mayo de 2024, en el cual se encuentran vertidos los resultados de la verificación de las bases gráficas; identificándose entre otros, lo siguiente:

10.1. "El predio", según base GEOCATASTRO y SUNARP, corresponde al CUS N.° 38533 de la partida N.° P01166497, inscrito en la Oficina Registral Lima, bajo titularidad del Estado-Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicitado en su asiento 00007. Asimismo, "el predio" es un equipamiento urbano de uso "centro médico".

Se advierte que, inicialmente fue destinado como "asistencia sanitaria", a favor del Ministerio de Salud, según Título de Afectación en uso otorgado por COFOPRI y publicitado en su asiento 00006. Posteriormente, dicha afectación fue extinguida y publicitada en su asiento 00008.

10.2. Según Planos actualizados con modificaciones hasta febrero 2024 del Instituto Metropolitano de Lima, aprobado Ordenanza Municipal N.° 2601-MML publicada el 10.02.2024, "el predio" recae totalmente sobre Zona Residencial de Densidad Media. Asimismo, según COFOPRI, recae totalmente sobre la formalización del Asentamiento Humano Año Nuevo Zona E. Además, según GEOCATMIN, recae totalmente sobre área restringida de categoría área urbana denominado Lima Metropolitana. Cabe añadir que, según OSINERGMIN, recae parcialmente sobre tramo de baja tensión de tipo subterráneo de la empresa ENEL. Y según SICAR, recae totalmente sobre el proyecto catastral "Chillón Parque Porcino-Zapallal".

10.3. "El predio" se encuentra ubicado sobre ámbito urbano. Asimismo, se visualiza, según imagen satelital del del Google Eath del 23 de mayo de 2024, dos construcciones de uso desconocido que representan el 39.23%.

10.4. "El predio" presenta cinco (5) solicitudes de ingreso en estado concluido, estando una de ellas en estado de trámite, respecto al acto de supervisión de predios estatales.

De la revisión en el SGD respecto de la solicitud en trámite indicada, ésta se relaciona al Expediente N.° 162-2023/SBNSDS (S.I. N.° 08949-2023), habiéndose emitido el Informe de Supervisión N.° 00204-2023/SBN-DGPE-SDS, con el cual se concluyó **que, "como resultado de las actuaciones de supervisión efectuadas sobre "el predio", se determinó que el Área 1 de 134,37 m² (44,79 %) se encuentra ocupada indebidamente*

por una edificación de carácter temporal y una especie de jardín cercado, cuyo tercero ocupante es el señor Emilio Alberto Sánchez Solar, identificado con DNI N.º 06882835; en tal sentido, se deberán remitir los actuados a la DGPE, para que, en ejercicio de sus funciones, evalúe derivar el mismo a la PP de la SBN, a fin de que ésta última realice las acciones de recuperación pertinentes. Finalmente, se determinó que el Área de 2 165,63 m² (55,21 %), se encuentra desocupada y libre de edificaciones; por lo que, corresponde remitir el informe y los actuados a la SDAPE, a fin de que evalúe el inicio de las acciones de custodia sobre dicho ámbito”.

11. Que, en virtud de lo señalado en el numeral 10.4 del considerando décimo, mediante Memorándum N.º 03653-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2024, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, se sirva brindar información sobre la existencia o no de procesos judiciales, medidas cautelares u otros, que tenga como objeto “el predio”. Siendo atendido con Memorándum N.º 01770-2024/SBN-PP del 2 de setiembre de 2024, señalando que, *“procedió a la revisión en el Sistema de Información de Bienes Estatales (SINABIP) con los parámetros de registro CUS en consulta, así como también en el Aplicativo GEOCATASTRO y el Aplicativo de Procesos Judiciales, advirtiendo que NO se ha encontrado procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre “el predio”. Asimismo, tampoco se advierte medida cautelar vigente que afecte a dicho predio”;*

12. Que, igualmente, a través del correo electrónico del 13 de setiembre de 2024, se puso de conocimiento del coordinador técnico del equipo de Incorporación de esta Subdirección, las acciones que se viene desarrollando sobre “el predio”, en relación al pedido de “la administrada”; para los fines de su competencia;

13. 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 00472-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 9 de julio del 2024, donde se concluyó lo siguiente:

13.1. Sobre la titularidad de “el predio”, su condición jurídica y libre disponibilidad:

De la revisión de la partida N.º P01166497 del Registro de Predios de Lima, se advierte que:

- 13.1.1. Se trata de un equipamiento urbano con uso registral “centro médico”, por lo que, conforme al literal g) del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202, constituye un bien de dominio público.
- 13.1.2. Con Título de Afectación del 27 de noviembre de 2002, COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor del Ministerio de Salud, a fin que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (asiento 00006).
- 13.1.3. Mediante la Resolución N.º 0900-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2019, se inscribió la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia (asiento 00007).
- 13.1.4. Asimismo, mediante la Resolución N.º 0713-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2022, esta Superintendencia extinguió la afectación en uso inscrita en el asiento 00006 por incumplimiento de la finalidad (asiento 00008).

En consecuencia, se ha determinado que el predio es de titularidad del Estado representado por la SBN, es de dominio público no cuenta con administrador asignado, por ende, es de libre disponibilidad.

13.2. Sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el procedimiento de reasignación:

“La administrada” presentó el plan conceptual, el cual cuenta con las especificaciones establecidas en el subnumeral 2 del numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, toda vez que se ha indicado: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.

De igual modo, “la administrada” cumplió con presentar los requisitos comunes exigidos por el artículo 89°, 100° y 153° de “el Reglamento”, así como en “la Directiva”.

14. 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; de igual forma, se advierte que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de reasignación;

15. Que, en ese sentido, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de reasignación, 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 00207-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2024**, en la que se advirtió lo siguiente:

(...) Durante la inspección, se observó que, el predio se encuentra parcialmente ocupado por una construcción de material prefabricado (removible) con dimensiones de 6.60 m de ancho x 6.20 m de largo, el cuál viene siendo utilizado como almacén. También, se observó la presencia de un jardín rudimentario, cercado con palos y mallas metálicas con dimensiones aproximadas de 6.97 m de ancho x 7.96 m de largo, el cuál viene siendo gestionado por los vecinos. Asimismo, en el momento de la inspección, se apersonó Don Emilio Sánchez Sola, quien manifestó vivir frente al predio y a su vez viene cuidándolo y utilizándolo como almacén; dado que, antes de ello, era utilizado como botadero de basura. Además, señaló que, de requerir el predio del Estado, él procedería a retirar sus pertenencias del predio. (...)

16. Que, a través del Oficio N.º 07111-2024/SBN-DGP-SDAPE del 29 de agosto de 2024 (en adelante “el Oficio”), se puso de conocimiento a “la administrada” lo señalado en: **i)** el Informe Brigada N.º 00472-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2024; **ii)** el Informe Preliminar N.º 01107-2024/SBN-DGPE-SDAPE, respecto que “el predio” recae parcialmente sobre tramo de baja tensión de tipo subterráneo de la empresa ENEL (OSINERGMIN); sin embargo, no se ha advertido ninguna anotación sobre el particular en la partida N.º P01166497; **iii)** la situación física advertida en “el predio”, de conformidad a la Ficha Técnica N.º 0207-2024/SBN-DGPE-SDAPE. En ese sentido, conforme a lo expuesto, se indicó que, se debe tener presente que el artículo 95° de “el Reglamento” señala que los hechos indicados no limitan la aprobación de los actos de administración, como el presente caso, siempre que tales circunstancias sean de conocimiento del solicitante a fin de que evalúe en continuar con el procedimiento; otorgándose un plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de notificado para que remita el pronunciamiento solicitado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 143° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento con la información que se tenga a la fecha;

17. Que, “el Oficio” fue depositado en el buzón electrónico de “la administrada” el 29 de agosto de 2024, de conformidad a la Constancia de Notificación Electrónica; y fue recepcionada en la misma fecha, de conformidad al Acuse de Recibo;

18. Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” a través del Oficio N.° 0145-2024-DP/OAF recepcionado a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia el 11 de setiembre de 2024 (S.I. N.° 26345-2024), indicó que manifiesta su conformidad en recibir “el predio” en las condiciones descritas en “el Oficio”;

Sobre la competencia de esta Superintendencia

19. Que, mediante Decreto Legislativo N.° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.° 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;

20. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° 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”;

21. Que, en el caso concreto, se ha verificado que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado para “centro médico”, y no cuenta con un administrador, constituyendo un bien de dominio público del Estado, además, según la inspección técnica efectuada, se encuentra ocupado parcialmente por una construcción de material prefabricado (removible) con dimensiones de 6.60 m de ancho x 6.20 m de largo, el cuál viene siendo utilizado como almacén, y por un jardín rudimentario, cercado con palos y mallas metálicas con dimensiones aproximadas de 6.97 m de ancho x 7.96 m de largo, el cuál viene siendo gestionado por los vecinos; en consecuencia, la competencia le corresponde a esta Superintendencia;

22. 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** del procedimiento, 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”;

22.1. 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 TUO de la Ley”, es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.**

Al respecto, el artículo 17° del Reglamento de Organización de Funciones, aprobado mediante Resolución Defensorial N.° 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 reasignación de “el predio”.

22.2. Respecto 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 P01166497 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, anotado con el CUS N.º 38533.

Asimismo, de la inspección técnica realizada a “el predio”, se advirtió que se encuentra parcialmente ocupado por una construcción de material prefabricado (removible) con dimensiones de 6.60 m de ancho x 6.20 m de largo, el cuál viene siendo utilizado como almacén, y por un jardín rudimentario, cercado con palos y mallas metálicas con dimensiones aproximadas de 6.97 m de ancho x 7.96 m de largo, el cuál viene siendo gestionado por los vecinos (Ficha Técnica N.º 00207-2024/SBN-DGPE-SDAPE); lo cual fue comunicado a “la administrada” con “el Oficio”, habiendo emitido su conformidad para proseguir con la evaluación de su pedido.

22.3. Respecto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada” requiere “el predio” para ejecutar el proyecto denominado: “Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima”.

22.4. Respecto 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 Comas, provincia y 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, secretaria, 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 0056-2024- DP/OAF-ISI, se estima que se beneficiará a 586,914 habitantes del distrito de Comas, y el local contará con un aforo de 50 personas.

d) Cronograma preliminar:

El proyecto se ejecutará en el plazo aproximado de cuatro (04) años; el cual, comprende esquemáticamente la: **i)** etapa de elaboración del perfil y etapa de pre factibilidad (1er año), **ii)** etapa de diseño (2do año), y **iii)** etapa de ejecución (3er y 4to año).

e) Justificación de la dimensión del área solicitada:

La dimensión del área solicitada para ejecutar el programa o proyecto de inversión se justifica que las oficinas Defensoriales a nivel nacional actualmente se encuentran con inmuebles alquilados que cuenta con un área de terreno de 200.00 m² aproximadamente, adicionalmente, las oficinas defensoriales tienen un crecimiento por la demanda por lo cual al área se le considera un porcentaje de crecimiento considerando que el espacio con el que se cuenta actualmente resulta insuficiente, por lo cual se desarrollará un proyecto íntegro con espacios amplios y con una arquitectura que se integre con el entorno existente del distrito de Lima, con el fin de generar 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/ 3.000 000.00 Soles, monto que será financiado mediante recursos ordinarios.

Cabe precisar que, al haberse acogido “la administrada” a la presentación de un 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 Reasignación, 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 153º de “el Reglamento”.

23. 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 reasignación de “el predio”. En consecuencia, corresponde aprobar la **reasignación** 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 Comas, provincia y 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;

24. 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 reasignación 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”

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

- 25.1. 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 reasignación de pleno derecho y consecuentemente se emita la Resolución respectiva.
- 25.2. Cumplir con mantener la finalidad de la reasignación, 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.
- 25.3. 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.

26. Que, el subnumeral 6.1.10 de “la Directiva” dispone que una vez que la resolución ha quedado firme, el área competente elabora y suscribe 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;

27. 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 pleno 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;

28. 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 el “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0901-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de setiembre de 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1º: APROBAR la REASIGNACIÓN a plazo INDETERMINADO a favor de la DEFENSORÍA DEL PUEBLO respecto del predio de 300,00 m² ubicado en la Manzana “S”, Lote 3, Zona E, del Asentamiento Humano Año Nuevo, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P01166497 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, anotado con el CUS N.º 38533, 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 Comas, provincia y departamento de Lima”, conforme a los argumentos expuestos.

Artículo 2º: DISPONER que la REASIGNACIÓN 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 Comas, provincia y departamento de Lima”, bajo sanción de extinguirse la reasignación otorgada.

Artículo 3º: 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.

Artículo 4º: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 5º: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Artículo 6º: 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