

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0834-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 132-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE**, representada por su Subgerente de Patrimonio y Servicios Generales Rafael Manuel Contreras Vento, mediante la cual solicita la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 6 902,01 m², ubicado en el lote 5 de la manzana D del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona Parque Industrial N.° 1 de Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P02134084 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.° 32114, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable 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 a los predios estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
2. Que, de conformidad con los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con la cual se aprobó el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como para las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, mediante el Oficio N.° 006-2024-MDA/GAF-SGPSG, presentado el 01 de febrero de 2024 a través de la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (S.I. N.° 02654-2024), la

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE representada por su Subgerente de Patrimonio y Servicios Generales Rafael Manuel Contreras Vento (en adelante “la administrada”) solicitó la afectación en uso del área de 6 578,24 m², con la finalidad de destinarla a la ejecución del proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Práctica Deportiva y/o Recreativa en la Manzana D Lote 05 del Parque Industrial N.º 01, en Zona C, Proyecto Especial Huaycán, Zona 07, distrito de Ate – provincia de Lima – departamento de Lima” con CUI 2555541. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Memorándum N.º 019-2024-MDA/GIU-SGIP; **ii)** Informe N.º 001-2024-MDA/GIU/SVIP/RAR; **iii)** Memorándum N.º 007-2023-MDA/GAF-SGPSG; **iv)** Memorando N.º 1311-2023-MDA/GAF-SGPSG; **v)** Resolución N.º 1292-2023/SBN-DGPE-SDAPE; **vi)** Informe Preliminar N.º 02371-2023/SBNDGPE-SDAPE; **vii)** copia informativa de la partida N.º P02134084 del Registro de Predios de Lima; y, **viii)** expediente técnico del Proyecto “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Práctica Deportiva y/o Recreativa en la Manzana D Lote 05 del Parque Industrial N.º 01, en Zona C, Proyecto Especial Huaycán, Zona 07, distrito de Ate – provincia de Lima – departamento de Lima” con CUI 2555541.

4. Que, el procedimiento de afectación en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”; siendo que el artículo 151 de “el Reglamento” dispone 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 debe ser 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 predio es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”).

5. Que, el procedimiento y requisitos para la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 153 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada por la Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”).

6. Que, por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”).

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Por otro lado, respecto a los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, así como la libre disponibilidad del mismo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el área solicitada”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de**

“el área solicitada”; y, en tercer lugar, el cumplimiento de los requisitos del procedimiento.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que fue contrastada con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia; producto de lo cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 00387-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de febrero de 2024, mediante el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** el área indicada en el expediente del proyecto presentado corresponde al área inscrita en la partida N.º P02134084; **ii)** el área solicitada (6 578,24 m²) y el área graficada según la documentación técnica presentada por “la administrada” (10 964,63 m²), discrepan en 4 386,39 m². Sin embargo, se realizó la búsqueda del polígono inscrito en la partida N.º P02134084 en el Visor SUNARP; obteniéndose un polígono que cuenta con un área de 6 902,01 m²; por lo que, la presente evaluación se realizará sobre el polígono encontrado en el Visor SUNARP, que se encuentra en Datum PSAD56 (en adelante “el predio”); **iii)** “el predio” recae en su totalidad sobre el predio inscrito en la partida N.º P02134084 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y anotado con CUS n.º 32114; **iv)** “el predio” no recae sobre procedimientos concluidos con derecho otorgado, pero si recae sobre los siguientes procedimientos en trámite: **a)** en 100% sobre la Cesión en Uso seguida con el Expediente N.º 882-2023/SBNSDAPE; y, **b)** en 100% sobre el Saneamiento seguido con el Expediente N.º 296-2023/SBNSDAPE; **v)** mediante el Memorándum N.º 02628-2023/SBN-PP, el Procurador Público de esta Superintendencia informó que sobre “el predio” existen dos procesos judiciales de Impugnación de Resolución Administrativa con Legajos N.º 047-2021 y N.º 056-2021, los mismos que no están concluidos; **vi)** según la imagen del Google Earth vigente al 23 de abril de 2023, “el predio” se encuentra ocupado parcialmente por una cancha de grass sintético, graderías y edificaciones; y, **vii)** en la consulta del CUS N.º 32114 en el aplicativo SINABIP, se encontró la Ficha Técnica N.º 00191-2023/SBNDGPE-SDAPE, que contiene la inspección realizada con fecha 29 de mayo de 2023; siendo que de acuerdo a esta inspección, el “predio” es de naturaleza urbana, tiene topografía plana, actualmente se encuentra ocupado totalmente por la Asociación de Pequeños Microempresarios del Parque Industrial N.º1 Huaycan, se encuentra parcialmente delimitado por un cerco de ladrillos y a su interior, se encuentra habilitada una cancha de fulbito de grass sintético, la misma que presenta graderías de concreto; habiéndose habilitado áreas de baños y áreas destinadas a la venta de alimentos.

10. Que, asimismo, la presente solicitud fue calificada en su aspecto legal a través del Informe Preliminar N.º 00657-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de marzo de 2024, mediante el cual se estableció lo siguiente: **i)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “Deportes”, el mismo que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202 y un espacio público de acuerdo al artículo 3 de la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos; **ii)** se verificó que en el asiento 00004 de la partida N.º P02134084 obra inscrita la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Ate; sin embargo, con la Resolución N.º 0260-2020/SBN-DGPESDAPE, del 27 de febrero de 2020 (asiento 00006), esta Subdirección extinguió la citada afectación en uso por incumplimiento de la finalidad; por ende, “el predio” no tiene un administrador asignado; por lo que, “el predio” puede ser materia de un acto de administración; y, **iii)** “como parte del procedimiento seguido con el Expediente N.º 921-2023/SBNSDAPE, en atención al Memorándum N.º 05035-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 13 de octubre de 2023, a través del Memorándum N.º 02256-2023/SBN-PP, del 16 de octubre de 2023, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia en relación a los procesos judiciales que recaen sobre “el predio” informo lo siguiente: **a)** proceso judicial de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo (Legajo N.º 047-2021 – Expediente Judicial N.º 34872- 2022): fue interpuesto por la Municipalidad Distrital de Ate contra la SBN (donde la demandante solicita que se declare la nulidad de la Resolución N.º 0072-2020/SBNDGPE), se encuentra en Etapa impugnatoria: mediante Resolución N.º 04 del 22 de marzo de 2022 “*se confirma la Sentencia que declaró improcedente la demanda, mediante escrito de sumilla " Recurso de Casación" de fecha 11.04.22 cual fue concedida en la Res N.º 05 y elevada a la Corte Suprema de Justicia*”; y, **b)** proceso judicial de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo (Legajo N.º 056-2021 – Expediente Judicial N.º 54579-2022): fue interpuesto por la Municipalidad Distrital de Ate contra la SBN (donde la demandante solicita que se declare la nulidad de la Resolución N.º 0070-

2020/SBN-DGPE), se encuentra en Etapa impugnatoria: mediante Resolución N.º 04 del 24 de julio de 2022 *“la Sala confirma la Sentencia de primera instancia que declara improcedente la demanda, por lo que mediante escrito de fecha 17.08.23 el demandante interpone Recurso de Casación que fue concedido y elevado a la Corte Suprema”*.

11. Que, de igual modo, a través del Informe Preliminar N.º 00657-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de marzo de 2024, se determinó lo siguiente: **i)** respecto a la ocupación de “el predio” por parte de la Asociación de Pequeños Microempresarios del Parque Industrial N.º 1 Huaycán y los referidos procesos judiciales, se debe tener presente que el artículo 95 de “el Reglamento” dispone que los citados hechos no limitan la aprobación de los actos de administración, como el presente caso, siempre que tales circunstancias sean puestas en conocimiento del solicitante; **ii)** en el documento denominado Expediente Técnico presentado por “la administrada”, se advierte que la misma ha considerado la precitada ocupación como “losa deportiva existente”. Mediante el escrito presentado el 10 de agosto de 2023 (S.I. N.º 21146-2023), la Asociación de Pequeñas Empresas Industriales del Parque Industrial N.º 1 de Huaycán viene solicitando la cesión en uso de “el predio” en el Expediente N.º 882-2023/SBNSDAPE, siendo que dicho procedimiento se encuentra en trámite; por lo que, en su oportunidad se evaluará cuál de los procedimientos procura el mejor aprovechamiento económico y social de “el predio”, de conformidad con el numeral 8 del artículo 11 de “el Reglamento”; **iii)** En el presente caso “la administrada” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales; por lo que, nos encontramos en el supuesto contemplado en el artículo 151 de “el Reglamento”; **iv)** con la S.I. N.º 02654-2024 “la administrada” no presentó el acuerdo de concejo municipal requerido en el subnumeral 3 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”, sin embargo, con la S.I. N.º 22850-2023, como parte del Expediente N.º 921-2023/SBNSDAPE (teniendo en consideración que la presente solicitud hace referencia a la Resolución N.º 1292-2023/SBN-DGPE-SDAPE emitida como parte del Expediente N.º 921-2023/SBNSDAPE), presentó el Acuerdo de Concejo N.º 021 del 10 de mayo de 2023; **v)** “La administrada” no ha precisado el plazo por el que se solicita la afectación en uso (determinado o indeterminado); y, **vi)** respecto al expediente técnico del Proyecto “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Práctica Deportiva y/o Recreativa en la Manzana D Lote 05 del Parque Industrial N.º 01, en Zona C, Proyecto Especial Huaycán, Zona 07, distrito de Ate – provincia de Lima – departamento de Lima” con CUI 2555541, se advirtió lo siguiente: **a)** no tiene las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento” de un expediente de proyecto o de un plan conceptual; **b)** está suscrito por la Ingeniera Civil Elizabeth Yeraldine Mendoza Lujan; no habiéndose indicado su cargo ni la unidad orgánica a la cual pertenece; por lo que, se deberá aclarar cuál es la autoridad o área competente de “la administrada” para aprobar o visar este documento de acuerdo a su Reglamento de Organización y Funciones; **c)** no se ha indicado cuál es el número aproximado de beneficiarios; y, **d)** no se ha indicado cuál es la forma de financiamiento.

12. Que, en tal contexto, a través del Informe Preliminar N.º 00657-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de marzo de 2024, se concluyó lo siguiente: **i)** se deberá requerir a “la administrada” a fin que manifieste su voluntad expresa de continuar con el presente procedimiento con la ocupación y los procesos judiciales antes detallados; **ii)** se deberá requerir a “la administrada” a fin que precise el plazo por el que se solicita la presente afectación en uso (determinado o indeterminado); y, **iii)** se deberá requerir a “la administrada” a fin que presente el expediente del proyecto o el plan conceptual con las especificaciones detalladas en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”; debiendo estar visado el mismo por la autoridad o área competente de “la administrada” de acuerdo a su Reglamento de Organización y Funciones.

13. Que, en tal sentido, mediante el Oficio N.º 01979-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de marzo de 2024, esta Subdirección requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** precisar el plazo por el que se solicita la presente afectación en uso (determinado o indeterminado), de acuerdo al subnumeral 1 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”; **ii)** presentar el expediente del proyecto o el plan conceptual con las especificaciones que se detallan en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”; debiendo estar visado el mismo por su autoridad o área competente de acuerdo a su Reglamento de Organización y Funciones; y, **iii)** manifiestar su voluntad expresa de continuar con el presente procedimiento con la ocupación y los procesos judiciales antes detallados; habiéndosele

otorgado para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación; bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibile la solicitud y la conclusión del presente procedimiento; siendo que conforme es de verse con el acuse de recibo de la casilla electrónica, dicho oficio fue notificado con fecha 21 de marzo de 2024; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar estas observaciones hasta el día 04 de abril de 2024.

14. Que, conforme es de verse con la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones formuladas dentro del plazo que se le otorgó para tal efecto; por lo que y de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”, corresponde hacer efectivo el apercibimiento consignado en el Oficio N.º 01979-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de marzo de 2024; y, en consecuencia, que esta Subdirección **declare inadmisibile la presente solicitud, dando por concluido el presente procedimiento**; debiéndose archivar una vez haya quedado firme la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “la administrada” pueda volver a solicitar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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

De conformidad con lo dispuesto en “el TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0962-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 11 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de afectación en uso presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez haya quedado firme la presente resolución.

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal