

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0910-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 13 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 476-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 1 463,10 m², ubicado en el Jr. Ancash N.° 708 y 710, en el distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 47534828 del Registro de Predios de Lima y CUS N.° 24702 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con la cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante el Oficio N.° 0057-2024-DP/OAF (S.I. N.° 13667-2024), presentado el 20 de mayo de 2024 a través de la Mesa de Partes Presencial de esta Superintendencia, la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO** (en adelante “la administrada”), representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo, solicitó la afectación en uso y la reasignación de “el predio”, a plazo indeterminado, para ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, Distrito del Cercado de Lima, Provincia de Lima, Departamento de Lima”. Para

tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) Informe Técnico N.° 0046-2024-DP/OAF-ISI del 17 de mayo de 2024; ii) Plan conceptual; y, iii) Resolución de Secretaría General N.° 010-2024-DP/SG del 12 de enero de 2024;

4. Que, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar la administración de un predio estatal a través de los siguientes procedimientos: i) la afectación en uso¹; o, ii) la reasignación²; por lo cual, toda vez que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y considerando que “la administrada” solicitó la administración del mismo para ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, Distrito del Cercado de Lima, Provincia de Lima, Departamento de Lima”, se encauzó su pedido como uno de afectación en uso de conformidad al numeral 3 del artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.° 27444”)³;

5. Que, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151 que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

6. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”);

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; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección

¹ Regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”.

² Regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”.

³ TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS

Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.

evalúa en primer lugar, que la titularidad de “el predio” sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la libre disponibilidad de “el predio”; y en tercer lugar, el cumplimiento de los requisitos del procedimiento;

9. Que, en dicho contexto, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.° 01133-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” no adjuntó documentación técnica, sin embargo, señaló que su pedido es sobre “el predio” inscrito en la partida N.° 47534828 que está anotada en el SINABIP con el CUS N.° 24702, por lo que, se hizo la evaluación con el polígono referencial del precitado CUS, el cual gráficamente tiene un área de 1 396,71 m² que discrepa del área registral de 1 463,10 m², diferencia que excede las tolerancias catastrales; **ii)** el área de 1 396,71 m² corresponde al CUS N.° 24702 (partida N.° 47534828); asimismo, se advierte en el visor SUNARP (datum WGS84) superposición gráfica con el predio colíndate inscrito a favor de terceros en la partida N.° 49068729. Cabe indicar que ambos polígonos son referenciales y se advierten desplazados; asimismo, en el visor SUNARP no está graficado el polígono materia de análisis; **iii)** según el IMP, el área de 1 396,71 m² recae en Zona de Tratamiento Especial – 1, dentro de Centro Histórico de Lima; **iv)** según el ILC, el área de 1 396,71 m² es un inmueble con valor monumental; **v)** sobre el CUS N.° 24702 recaen los siguientes 18 procesos judiciales no concluidos: Legajos Nros. 227-2022, 228-2022, 229-2022, 230-2022, 231-2022, 232-2022, 233-2022, 234-2022, 235-2022, 236-2022, 237-2022, 238-2022, 239-2022, 240-2022, 241-2022, 242-2022, 243-2022, 244-2022; y, **vi)** según imagen satelital del Google Earth de fecha 10 de diciembre de 2024, se observó que el área de 1 396,71 m² se encuentra ocupado con edificaciones. Asimismo, en la Ficha N.° 362-2022/SBN-DGPE-SDS se señala que existe ocupación total sobre el CUS N.° 24702, por edificaciones destinadas en su mayoría a viviendas;

10. Que, toda vez que el pedido de “la administrada” es respecto a la totalidad de “el predio” inscrito en la partida N.° 47534828 del Registro de Predios de Lima (CUS N.° 24702), se procedió a revisar la precitada partida registral, advirtiéndose lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, conforme se señala en el asiento 1, folio 409 del tomo 306, que continúa en la partida N.° 47534828; **ii)** mediante la Resolución Suprema N.° 250-83-VI-5600 del 21 de noviembre del 1983, el Ministerio de Vivienda afectó en uso “el predio” a favor del Instituto Nacional de Bienestar Familiar, con la finalidad de que previa demolición, lo destine al desarrollo del proyecto denominado “Servicio Social para Ancianos” (asiento 2, folio 409 del tomo 306); **iii)** el Instituto Nacional de Bienestar Familiar - INABIF cambió su denominación a Programa Integral Nacional para el Bienestar Familiar – INABIF (asiento D00001); **iii)** mediante Resolución N.° 0906-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de setiembre de 2021, esta Subdirección extinguió la afectación en uso antes citada por incumplimiento de finalidad (asiento E00001); por tanto, “el predio” no tiene administrador asignado;

11. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.° 06363-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2024 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “la administrada”, entre otros, sobre la evaluación realizada en los Informes Preliminares Nros. 01133-2024/SBN-DGPE-SDAPE (evaluación técnica) y 01472-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2024 (evaluación legal); asimismo, se le indicó y solicitó que cumpla con presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su pedido: **i)** presentar el plan conceptual con las especificaciones que se detallan en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”; y, **ii)** manifestar su voluntad expresa de querer continuar con el procedimiento de afectación en uso con la ocupación advertida en “el predio” y con los procesos judiciales que recaen sobre el mismo (artículo 95 de “el Reglamento”⁴). Para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de

⁴ **Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

(...)

95.4 La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito.

95.5 En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos”.

conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”;

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 02 de agosto de 2024, a través de su Sistema de Gestión Documental, habiéndose registrado con el número de ingreso 0012024012162, conforme obra en la Correspondencia-Cargo N.° 14021-2024/SBN-GG-UTD; por lo que, se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el 19 de agosto de 2024;**

13. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado conforme se advierte de la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibile la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución;

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que mediante el Oficio N.° 0158-2024-DP/OAF (S.I. N.° 27652-2024), presentado el 24 de setiembre de 2024 a través de la Mesa de Partes Presencial de esta Superintendencia, “la administrada” ha solicitada nuevamente la afectación en uso de “el predio”, advirtiéndose que dicho pedido está siendo evaluado en el Expediente N.° 786-2024/SBNSDAPE;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, el “TUO de la Ley N.° 27444”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.° 1054-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de noviembre de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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