



**RESOLUCIÓN N° 0923-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de noviembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 1385-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – SUNARP**, representada por su Jefe Zonal(e), José Antonio Pérez Soto, mediante la cual peticiona la **AFECTACION EN USO** del predio de 19 348,91 m<sup>2</sup>, ubicado frente a la prolongación de la Av. Pachacútec s/n entre la calle Argentina y calle Las Arboledas, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º 12280424 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 50295 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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.º 019-2019-VIVIENDA<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la 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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante el Oficio N.º 01081-2023-SUNARP/ZRIX/JEF presentado el 06 de diciembre del 2023 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 33671-2023<sup>[3]</sup>), la Zona Registral N.º IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a través de su Jefe Zonal(e) José Antonio Pérez Soto (en adelante “la administrada”), solicitó la afectación en uso de “el predio”, con la finalidad de implementar el Archivo Registral de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima. Para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **i)** Oficio N.º 00341-2023-SUNARP/ZRX/UREG del 27 de abril del 2023; y, **ii)** Oficio N.º 00722-2023-SUNARP/ZRIX/UREG del 31 de agosto del 2023.
4. Que, al respecto, 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 de “el Reglamento” 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 a 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”).

5. 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.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”). 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 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo 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 inadmisión la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”).

6. 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.

7. 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 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 03401-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre del 2023, determinándose respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N.º 12280424 del Registro de Predios de Lima.
- ii. Se superpone totalmente con la concesión minera Atocongo Seis con código N.º 11000369Y01.
- iii. Mediante Resolución N.º 521-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2016, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia aprobó la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” a favor del Poder Judicial. No obstante, mediante Resolución N.º 0067-2023/SBNSDAPE del 30 de enero del 2023 se declaró la reversión de dominio de “el predio” a favor del Estado.
- iv. Recae sobre área zonificada como OU (Otros Usos), de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza N.º 1084-MML del 11.10.2007.
- v. De acuerdo a la Ficha Técnica N.º 0578-2018/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección realizada a “el predio” el 24.04.2018 por la Subdirección de Supervisión, se determinó que “el predio” se encontraba libre en un 77,20%, mientras que el 22,80% restante se encontraba ocupado por terceros; asimismo, “el predio” estaba cercado parcialmente.

9. Que, siendo que se advirtieron edificaciones sobre “el predio”, mediante el Oficio N.º 00528-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de enero del 2024; se requirió a “el administrado” remitir fotografías actualizadas del mismo a fin de determinar la competencia de esta Superintendencia para evaluar su petitorio. Cabe señalar que dicho Oficio fue notificado a “el administrado” a través de la plataforma PIDE el 30 de enero del 2024; no obstante, de la revisión en el Sistema Integrado Documentario – SID, se advierte que no se ha obtenido respuesta al referido documento

10. Que, sin perjuicio de lo señalado, con Correo Institucional s/n, la Coordinadora Técnica de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal informó al Equipo de Calificación que mediante las Solicitudes de Ingreso Nros. 08815-2024 y 08865-2024 (**Expediente N.º 329-2024/SBNSDAPE**), la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo solicitó la afectación en uso de “el predio”, por lo que se realizó una nueva evaluación técnica mediante el Informe Preliminar N.º 00786-2024/SBN-

DGPE-SDAPE del 11 de abril del 2024 (posteriormente aclarado mediante Informes Preliminares Nros. 00866 y 00911-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 y 29 de abril del 2024, respectivamente). Al respecto, en los referidos Informes Preliminares se advirtió, entre otros, lo siguiente:

- i. De la revisión del Geo Catastro se advierte adicionalmente que, “el predio” se encontraría superpuesto parcialmente con la Partida N.º 49035428 de la Oficina Registral de Lima, en un área aproximada de 2 553,49 m<sup>2</sup>, obtenido a partir de las coordenadas UTM del cuadro de datos técnicos de su legajo digital.
- ii. De la revisión del Geovisor de Sunarp se aprecia superposición menor en cuya metadata se describe la coexistencia de dos predios inscritos en el mismo ámbito con la misma área y un ligero desplazamiento entre ambas, inscritos de la siguiente forma: **a)** Ficha N.º 1110249 que continua en la partida N.º 42339830 con T.A. N.º 209753 (11.12.1997), la cual se superpone en 259,89 m<sup>2</sup> con “el predio”; y, **b)** Ficha 1110001 que continúa en la partida N.º 49035428 con T.A. N.º 32681 (22.10.1986), sin superposición al encontrarse ligeramente más al norte que el polígono anterior.
- iii. De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth se tiene que “el predio” estaría ocupado en una pequeña parte con una cancha deportiva, asimismo, por la parte lateral derecha con una extensión de un taller municipal y un cable de tensión alta cruzando el predio, y, el área restante aparentemente sin ocupación.

**11.** Que, en dicho contexto, con Oficio N.º 02973-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de abril del 2024, esta Superintendencia solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral IX – Sede Lima emitir un Certificado de Búsqueda Catastral del área correspondiente a “el predio” a fin de descartar las posibles superposiciones advertidas. Al respecto, mediante Oficio N.º 00084-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR presentado el 13 de mayo del 2024 a través de la mesa de partes de esta Superintendencia (S.I. N.º 12864-2024), Registros Públicos remitió el Informe Técnico N.º 012164-2024 – Z.R. N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, en el cual se concluyó que “el predio” recae totalmente sobre la partida N.º 12280424 del Registro de Predios de Lima; por lo tanto, y conforme a lo comunicado por los Registros Públicos, **se descarta toda superposición registral en el ámbito de “el predio”**.

**12.** Que, cabe precisar que con Oficio N.º 00098-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR presentado el 30 de mayo del 2024 a través de la mesa de partes de esta Superintendencia (S.I. N.º 14851-2024), Registros Públicos remitió el Informe Técnico N.º 013316-2024 – Z.R. N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, en el cual se concluyó, de igual manera a lo indicado en el considerando precedente, que “el predio” recae totalmente sobre la partida N.º 12280424 del Registro de Predios de Lima.

**13.** Que, en dicho contexto, se procedió con la lectura de la partida N.º 12280424 del Registro de Predios de Lima advirtiéndose, entre otros, lo siguiente: **i)** el predio se independizó de la partida N.º 11587521 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado en un área de 19 348,91 m<sup>2</sup> en virtud de la Resolución N.º 148-2008/SBN-GO-JAD del 05.12.2008 (asiento G00001); **ii)** mediante la referida Resolución N.º 148-2008/SBN-GO-JAD, se dispuso aprobar la transferencia de dominio a título gratuito de “el predio” a favor del Poder Judicial (asiento C00002), no obstante, con Resolución N.º 0277-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 31.03.2016 se revirtió el dominio de “el predio” a favor del Estado por incumplimiento de la finalidad (asiento C00003); y, **iii)** con Resolución N.º 521-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19.08.2016, se resolvió aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” a favor del Poder Judicial (C00004), sin embargo, con Resolución N.º 0067-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30.01.2023 se revirtió nuevamente el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN por incumplimiento de la obligación (asientos C00005 y C00006).

**14.** Que, mediante Informe Preliminar N.º 01088-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo del 2024 se realizó el diagnóstico legal de la solicitud presentada por “la administrada”, concluyéndose, entre otras, las siguientes observaciones:

- i. Toda vez que no cumplió con remitir las fotografías solicitadas mediante el Oficio N.º 00528-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se debe reiterar a “la administrada” **cumplir con presentar dichas fotografías**.
- ii. Ya que se observa una losa deportiva sobre “el predio”, “la administrada” deberá indicar quién se encuentra administrándola, debiendo tener en cuenta que de corroborarse que se trate de un **espacio público**, el área correspondiente a la losa deportiva **deberá excluirse de la evaluación**.
- iii. Considerando que “la administrada” **no constituye una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, deberá formular su solicitud a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, quien deberá hacer suya la solicitud presentada por “la administrada”; o, de ser el caso, esta última deberá cumplir con indicar el marco legal y/o documento con el que se le otorga la facultad de solicitar actos de administración sobre predios estatales.
- iv. Siendo que sobre la totalidad de “el predio” recae el **Expediente N.º 329-2024/SBNSDAPE** de afectación en uso solicitado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, corresponde hacer de conocimiento de “la administrada” que en su oportunidad se evaluará

cuál de los dos procedimientos procura el mejor aprovechamiento económico y social para el Estado[4].

- v. De conformidad con los requisitos indicados en el **artículo 100 de “el Reglamento”**, “el administrado” no cumplió con indicar en su solicitud lo siguiente: los nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI del solicitante, la calidad de apoderado o representante legal de la entidad a quien representa; así como el plazo por el que solicita la afectación en uso de “el predio”, el cual puede ser a plazo determinado o indeterminado[5].
- vi. “El administrado” **no cumplió con adjuntar el expediente de proyecto o el plan conceptual**, por lo que deberá subsanar dicho punto teniendo en consideración los requisitos indicados en el artículo 153.4 de “el Reglamento”[6].

**15.** Que, en dicho contexto, con Oficio N.º 04142-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo del 2024 (en adelante “el Oficio”), se informó a “la administrada” lo concluido mediante los Informes Preliminares Nros. 03401-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 01088-2024/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, se le trasladaron las observaciones señaladas en el considerando precedente; otorgándole el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de emitir resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”.

**16.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 29 de mayo del 2024 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE, por lo que de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, el plazo de diez (10) días hábiles otorgado en “el Oficio” **venció el 13 de junio del 2024**.

**17.** Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado; por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Sin perjuicio de que “el administrado” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

**18.** Que, toda vez que se advirtieron ocupaciones sobre “el predio”, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme 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”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1073-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – SUNARP**, representada por su Jefe Zonal (e), José Antonio Pérez Soto, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

Firmado por  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

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

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] Cabe indicar que la Solicitud de Ingreso N.º 33671-2023 no tiene numeración ni firma, sin embargo, en el pie de página de dicho documento se indica que la misma "es una copia autenticada imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP", cuya autenticidad e integridad puede verificarse en: <https://verificador.sunarp.gob.pe>; por lo que se la tiene por bien presentada, de conformidad con lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. N.º 026-2016-PCM: "Si un funcionario público requiere copia de un documento electrónico firmado digitalmente a una persona natural o jurídica, pública o privada, **se entiende cumplido su mandato con la remisión de las direcciones web necesarias para consultar el archivo electrónico donde conste dicho documento y verificar su autenticidad e integridad (...)**"

[4] **"Artículo 61.- Informe Técnico Legal**

61.1 Todos los actos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales deben estar sustentados por la entidad que los emite mediante un informe técnico legal, en el cual se indiquen los hechos y la norma legal aplicable, así como **se analice la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado**, de acuerdo con la finalidad asignada". (el resaltado es nuestro)

[5] **"Artículo 152.- Plazo de la afectación en uso**

152.1 La afectación en uso se otorga a plazo indeterminado o determinado, en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido."

[6] **"Artículo 153.- Procedimiento y requisitos de la afectación en uso**

153.4 Adicionalmente, se debe adjuntar el expediente del proyecto o el plan conceptual, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto, de acuerdo a las especificaciones que se detallan a continuación:

1. El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.

2. El plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento."