

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0008-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 8 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.º **504-2024/SBNSDAPE**, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO** solicitado por el **GOBIERNO REGIONAL DE LIMA** respecto del predio de **19 380,21 m<sup>2</sup>**, el cual forma parte de otro de mayor extensión ubicado en el distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 21270613 del Registro de Predios de Cañete, con CUS N.º 130668 (en adelante “el predio”), y;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49º y 50º 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 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 - 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”**

3. Que, en el caso en concreto, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano producto de la inmatriculación efectuada en virtud de la Resolución N.º 0815-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre del 2018, quedando inscrita en la partida N.º 21270613 del Registro de Predios de

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

Cañete, identificado con CUS N.º 130668 teniendo como destino: otros usos. Asimismo, constituye un bien de dominio privado estatal sin administrador inscrito, ni transferencia vigente, siendo de libre disponibilidad;

### **Respecto a la solicitud presentada**

4. Que, mediante Formato de Solicitud S/N presentado el 28 de mayo del 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el **GOBIERNO REGIONAL DE LIMA** (en adelante “la administrada”), representado por la Gobernadora Regional, Rosa Gloria Vásquez Cuadrado, solicita la afectación en uso de “el predio”, para ejecutar el proyecto denominado **“Mejoramiento de las Instalaciones del Centro Integral de Gestión del Riesgo de Desastres del Gobierno Regional de Lima - Sede Unidad Lima Sur”**. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i) Plan Conceptual; ii) Copia de la partida N.º 21270613; iii) Memoria Descriptiva de febrero del 2024; y, iv) Plano Perimétrico-Ubicación, Lámina N.º PU-01 de febrero del 2024;**

### **Respecto al procedimiento de afectación en uso**

5. Que, conforme a “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar -entre otros- los siguientes procedimientos: **i) la afectación en uso** respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue (afectación en uso) es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o **cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación**; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”); o, **ii) la reasignación** respecto a los predios de dominio público, a fin de que se modifique el uso o destino predeterminado del predio a otro uso público o prestación de servicio público;

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

7. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 153º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136º de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136º de “el Reglamento”);

**8.** Que, mediante **Informe Preliminar N.º 01194-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 12 de junio de 2024 se realizó la evaluación técnica a “el predio” donde se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** Con Resolución N.º 0815-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 20.11.2018, se inmatriculó “el predio” a favor del Estado Peruano en la partida N.º 21270613 de la O.R. de Cañete, con CUS N.º 130668 y destino otros usos; asimismo, constituye un bien de dominio privado estatal sin afectación ni transferencia vigente. **ii)** Revisado el Geoportal SUNARP, se observa que “el predio” recae parcialmente (79,99%) sobre la partida N.º 21277430 de la O.R. de Cañete, denominado Predio Fuerteventura Lote 1 e inscrito a favor de tercero. **iii)** No se obtuvo información de la zonificación del sector, no obstante, de la información obtenida de la Municipalidad Provincial de Cañete respecto a la partida N.º 21277430 superpuesta se aprecia que recae en Zona de Tratamiento Estratégico – ZTE. **iv)** De acuerdo a las imágenes satelitales Google Earth de diciembre del 2023, “el predio” se ubica sobre acantilado y por encima de los 60 m.s.n.m. por lo que no hay continuidad con la zona de playa. Asimismo, del visor Street View de julio del 2023, se observa que “el predio” está ubicado en el Km. 148+800 de la Panamericana Sur lado derecho eriazos y sobre acantilado, no se aprecia ocupación ni uso;

**9.** Que, mediante el **Memorando de Brigada N.º 01908-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 13 de agosto de 2024, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección trasladó el **Informe de Brigada N.º 00555-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de agosto de 2024**, con el cual se realizó la calificación formal del procedimiento, debiéndose continuar con la calificación sustantiva respectiva, donde se indicó lo siguiente:

#### **9.1. Respecto de la titularidad, su condición jurídica y libre disponibilidad:**

Con Resolución N.º 0815-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre del 2018 se realizó la primera inscripción de dominio de un área de 1 032 360,87 m<sup>2</sup> a favor del Estado de un terreno eriazos ubicado entre los kilómetros 149 y 154 de la carretera Panamericana Sur, entre las playas Clarita, Cóndor y Huachama, sobre el cual recae “el predio”, por ende, es de dominio privado estatal, asimismo, se determinó que, es de libre disponibilidad.

Por otro lado, “el predio” recae parcialmente sobre la partida N.º 21277430 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete; revisada dicha partida se advierte que, constituye un área de 980 000,00 m<sup>2</sup> inmatriculada a favor de Baker Russell Ninasque Chuquispuma, quien adquirió dicho predio en mérito a la compraventa otorgada por su anterior propietario Gregorio Félix Machahuay Cárdenas, por un precio de US\$ 25 000,00 dólares americanos, conforme escritura pública del 06 de junio del 2019 y escritura pública aclaratoria del 07 de agosto del 2019. Adicionalmente, dicha partida cuenta con proceso judicial de Nulidad de Acto Jurídico (Expediente N.º 00123-2022-0-0801-JR-CI-02). Cabe señalar que de la revisión del señalado Expediente Judicial en el portal CEJ – Consulta de Expedientes Judiciales, se observa que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales figura como tercero litisconsorte

Ahora bien, contrastada la información inscrita en la partida N.º 21270613 (inscrita a favor del Estado) y la partida N.º 21277430 (inscrita a favor de particular); se observa que la primera tiene como fecha de inmatriculación el 8 de marzo del 2019, mientras la partida inscrita a favor de tercero fue inmatriculada el 9 de septiembre del 2019. Por lo tanto, se tiene que la partida N.º 21270613, inscrita a favor del Estado, es de mayor antigüedad.

En tal sentido, se debe tener presente el numeral 95.3 del artículo 95 de “el Reglamento”, según el cual los casos de duplicidad registral en los que la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no constituye impedimento para su libre disponibilidad, siendo factible la aprobación de actos de administración; siempre que tal circunstancia se ponga en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, en este caso, de “la administrada”.

## 9.2. Respecto a la calificación formal de la solicitud de afectación en uso:

En el presente caso, el Gobierno Regional de Lima es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100 y 153 de “el Reglamento”, así como en “la Directiva”.

10. Que, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento, 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 00224-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de septiembre de 2024**, en la que se advirtió lo siguiente:

*(...)*

*Visto desde la carretera Panamericana Sur no hay presencia de edificación, uso ni ocupación. A la distancia se aprecia un cerco lateral palos y alambrado hasta una parte en la que se aprecia acceso vehicular por los trazos de neumáticos. Dentro del predio un letrero en fondo amarillo donde se lee "Terreno en Litigio. Juzgado Civil de Cañete. Exp. 123-2022". Otro letrero a un lado de la vía de acceso en sentido visual inverso con la inscripción "Cañete" en fondo verde muy similar a la señalización del MTC en carreteras. A la distancia se aprecia una línea de palos a manera de delimitación que en apariencia coincidiría con parte de la línea lateral izquierda del predio de cara a la carretera.*

*Durante la inspección, se advirtió la presencia de los pobladores del sector seguido de la presencia de quien sería la dirigente señora Lucy (posteriormente se constataría de la información municipal disponible en la web que se trataría de la Sra. Lucy Vebilu Trujillo Sánchez con DNI 15355294) quien expuso la desconfianza de la población a cualquier visitante además que sobre el predio se sigue un proceso judicial próximo a sentencia el mismo que se aprecia en el letrero que ellos mismos lo han instalado incluido el cerco, y que luego de consultas telefónicas coincidió en efectivizar la visita al predio; no obstante, los pobladores persistían bajo diversos argumentos sobre presentación de documentación poco usual durante la inspección. (...)*

11. Que, asimismo, el área técnica advirtió a través del Correo Electrónica Institucional del 10 septiembre de 2024, la existencia de avisos de venta de predios en la zona de San Vicente de Cañete en las páginas de urbania.com y adondevivir.com vigentes a la fecha donde aparentemente “el pedio” se encontraría inmerso;

12. Que, conforme a lo expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N.º 09312-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2024, hizo de conocimiento a “la administrada” lo siguiente: **i)** duplicidad entre la partida del predio N.º 21270613 (inscrita a favor del Estado) y la partida N.º 21277430 (inscrita a favor de particular) y respecto a esta última recae el proceso judicial (Expediente N.º 00123-2022-0-0801-JR-CI-02), **ii)** avisos de venta donde recaería “el predio” en los portales web de urbania.com y adondevivir.com; y, **iii)** la situación física del predio (desocupada y sin edificaciones conforme la Ficha Técnica N.º 00224-2024/SBN-DGPE-SDAPE); asimismo, se precisó que dichas situaciones no restringen la aprobación del acto de administración (afectación en uso), siempre y cuando sean de su conocimiento y pronunciamiento, por lo que, se solicitó manifestar su conformidad de continuar con recibir “el predio” con las condiciones descritas o caso contrario señalar el desistimiento del mismo, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de conformidad con lo establecido en el artículo 143º del TUO de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud de afectación en uso;

13. Que, revisado el Sistema Integrado Documentario (SID) con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que no obra respuesta por parte de “la administrada” sobre el pronunciamiento requerido en “el Oficio” conforme al reporte del 06 de enero de 2025; por lo que, de acuerdo con el apercibimiento señalado en “el Oficio” se declara la inadmisibilidad de su solicitud de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley N.°29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “el TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.° 0001-2025/SBN y el Informe Técnico Legal N.° 0004-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de enero de 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **AFECTACIÓN EN USO** presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LIMA**, 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:** **NOTIFICAR** la presente resolución a la **GOBIERNO REGIONAL DE LIMA**.

**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  
FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA  
Subdirector(e)  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal