

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0033-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 786-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO** solicitada por la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, respecto del predio de **1 463,10 m²**, ubicado en el Jirón 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, Zona Registral N.° IX – Sede Lima y anotado con CUS N.° 24702 (en adelante “el predio”);

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;

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

Respecto de los antecedentes de “el predio”

3. Que, en el caso en concreto, el entonces Ministerio de Vivienda, a través de la Resolución Suprema N.º 250-83-VI-5600 del 21 de noviembre de 1983, afectó en uso “el predio” a favor del entonces Instituto Nacional de Bienestar Familiar, hoy Programa Integral Nacional para el Bienestar Familiar – INABIF, con la finalidad de, que previa demolición, lo destine al desarrollo del proyecto “Servicio Social para Ancianos”, conforme obra inscrita en el asiento 2, folio 409 del tomo 306 de la Partida N.º 47534828 del Registro de Predios de Lima, posteriormente conforme consta en el asiento D00001, el Instituto Nacional de Bienestar Familiar - INABIF cambió su denominación a Programa Integral Nacional para el Bienestar Familiar – INABIF;

4. Que, asimismo en el asiento E00001 de la citada partida figura que, mediante Resolución N.º 0906-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de setiembre del 2021, esta Subdirección dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada al Programa Integral Nacional para el Bienestar Familiar – INABIF, por causal de incumplimiento de la finalidad;

Respecto del marco normativo del 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 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”);

Respecto del procedimiento de afectación en uso de “el predio”

8. Que, mediante el Oficio N.° 0158-2024-DP/OAF recepcionado el 24 de septiembre del 2024, a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia (S.I. N.° 27652-2024), 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 del Cercado de Lima, provincia de Lima, departamento de Lima"** (en adelante “el proyecto”), para brindar un mejor confort en los servicios de atención ciudadana, y contar con espacio físico adecuado para el buen desarrollo de la actividad propia de la entidad. Asimismo, adjuntó la siguiente documentación: **i)** Informe Técnico N.° 0095-2024-DP/OAF-ISI del 23 de setiembre del 2024; **ii)** Plan conceptual; **iii)** Resolución de Secretaría General N.° 010-2024-DP/SG del 12 de enero del 2024; y, **iv)** copia simple del Documento de Identidad del jefe de la Oficina de Administración y Finanzas;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se emitió el **Informe Preliminar N.° 01911-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 15 de octubre del 2024, en el cual se realizó la evaluación técnica de “el predio” conforme se detalla a continuación:

- 9.1. “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N.° 47534828 del Registro de Predios de Lima; asimismo constituye un bien de dominio privado, sin afectación en uso vigente.
- 9.2. Revisado el SINABIP, se tiene que el polígono referencial del CUS N.° 24702 grafica un área de 1 396.71 m², sin embargo, registralmente el predio tiene un área de 1 463.10 m²; diferencia que excede las tolerancias catastrales.
- 9.3. De la revisión del visor SUNARP (datum WGS84), se aprecia una superposición gráfica con el predio colindante inscrito en la Partida N.° 49068729 (terceros), sin embargo, no es posible determinar el área superpuesta.
- 9.4. Según el IMP, “el predio” recae en una “Zona de Tratamiento Especial-1”, dentro del Centro Histórico de Lima.
- 9.5. De la revisión del ICL, “el predio” es un inmueble de valor monumental.
- 9.6. Según el PPE, “el predio” cuenta con portafolio N.° 05-2022 a nivel de titularidad.
- 9.7. Se advierte la existencia de dieciocho (18) procesos judiciales, no concluidos correspondientes a los Legajos N.ros. 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.
- 9.8. De acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 02.03.2024, “el predio” se encuentra ocupado con edificaciones, asimismo conforme se señala en la Ficha Técnica N.° 0362-2022/SBN-DGPE-SDS, “el predio” estaría totalmente ocupado por edificaciones destinadas en su mayoría a viviendas.

10. 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.° 00788-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 31 de octubre del 2024, donde se concluyó lo siguiente:

10.1. Respecto a la titularidad de “el predio”, su condición jurídica y libre disponibilidad:

“El predio” es un bien de dominio privado, el cual 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, y anotado con CUS N.° 24702.

Revisada la Partida N.º 47534828, se tiene que “el predio” fue afectado en uso a favor del entonces Instituto Nacional de Bienestar Familiar, hoy Programa Integral Nacional para el Bienestar Familiar – INABIF, en mérito a la Resolución Suprema N.º 250-83-VI-5600. Sin embargo, posteriormente en mérito a la Resolución N.º 0906-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de setiembre del 2021, esta Subdirección dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada al Programa Integral Nacional para el Bienestar Familiar – INABIF, por causal de incumplimiento de la finalidad; por lo tanto, no tiene administrador asignado

Al respecto tenemos que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado; constituye un bien de dominio privado estatal, **el mismo que se encuentra sin afectación en uso vigente.**

10.2. Respecto a los procesos judiciales en trámite y la ocupación parcial advertida sobre “el predio”

Es preciso señalar que, en el Informe Preliminar N.º 01911-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de octubre del 2024, se advierte que sobre “el predio” recaen dieciocho (18) procesos judiciales cuya materia es desalojo, los cuales se encuentran en trámite, conforme se detalla a continuación: **i)** Legajo N.º 227-2022, (Expediente Judicial N.º 6265-2002); **ii)** Legajo N.º 228-2022 (Expediente Judicial N.º 1100-1998); **iii)** Legajo N.º 229-2022 (Expediente Judicial N.º 11227-1998); **iv)** Legajo N.º 230-2022 (Expediente Judicial N.º 1095-1998); **v)** Legajo N.º 231-2022 (Expediente Judicial N.º 11213-1998); **vi)** Legajo N.º 232-2022 (Expediente Judicial N.º 35383- 1998); **vii)** Legajo N.º 233-2022 (Expediente Judicial N.º 23135-1998); **viii)** Legajo N.º 234-2022 (Expediente Judicial N.º 11243-1998); **ix)** Legajo N.º 235-2022 (Expediente Judicial N.º 11241-1998); **x)** Legajo N.º 236-2022 (Expediente Judicial N.º 11224-1998); **xi)** Legajo N.º 237-2022 – Expediente Judicial N.º 19678-2000); **xii)** Legajo N.º 238-2022 (Expediente Judicial N.º 11248- 1998); **xiii)** Legajo N.º 239-2022 (Expediente Judicial N.º 11255-1998); **xiv)** Legajo N.º 240-2022 (Expediente Judicial N.º 23139-1998); **xv)** Legajo N.º 241-2022 (Expediente Judicial N.º 27693-2001); **xvi)** Legajo N.º 242-2022 (Expediente Judicial N.º 11244-1998); **xvii)** Legajo N.º 243-2022 (Expediente Judicial N.º 14030-1998); y, **xviii)** Legajo N.º 244-2022 – (Expediente Judicial N.º 6269-2002).

Además, se señala que conforme se aprecia en las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 02.03.2024, la totalidad de “el predio”, se encontraría ocupado con edificaciones de terceros.

Es preciso señalar que, los procesos judiciales antes descritos que recaen sobre “el predio” y la ocupación de terceros, no limitan la aprobación del acto siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento de “la administrada” de conformidad con los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95 de “el Reglamento”.

10.3. Respecto al cumplimiento de los requisitos formales

Se tiene que “la administrada” ha solicitado la afectación en uso de “el predio” por un plazo indeterminado de “el predio”, asimismo el formato de plan conceptual presentado cumple con las especificaciones reguladas en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento” así como en “la Directiva”.

Respecto a la competencia de bienes inmuebles con edificación

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

12. Que, en 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”;

13. Que, en el numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento” dispone que: “En caso que en el marco del SNBE, las entidades reviertan o recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares, se pone en conocimiento de la DGA, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del SNA, y se proceda, de ser el caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente”. No obstante, resulta necesario señalar que de acuerdo al Informe N.° 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril del 2024, la comunicación que las entidades deben dirigir a la DGA recogida en el párrafo 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento”, **resulta aplicable únicamente cuando la entidad ha recuperado físicamente el terreno estatal con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial**;

14. Que, en el caso en concreto, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 02.03.2024, la totalidad de “el predio”, se encontraría ocupado con edificaciones de terceros, asimismo se advierte la existencia de dieciocho (18) procesos judiciales cuya materia es desalojo, los cuales se encuentran en trámite; por lo tanto, no resulta aplicable el numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento”; **en consecuencia, la competencia le corresponde a esta Superintendencia**;

15. Que, mediante el Memorando Brigada N.° 02587-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre del 2024, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección trasladó el Informe de Brigada N.° 00788-2024/SBN-DGPE-SDAPE, con el cual concluye que 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 afectación en uso, debiendo continuar con la calificación sustantiva respectiva;

16. Que, sin perjuicio de lo señalado, a través del Oficio N.° 09453-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre del 2024, notificado mediante mesa de partes virtual el 21 de diciembre del 2024, se informó a “la administrada” la existencia de dieciocho (18) procesos judiciales en trámite cuya materia es desalojo que recaen sobre “el predio”, correspondientes a los Legajos N.ros 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, asimismo se informó la existencia de ocupación de terceros, por lo que se solicitó a “la administrada” **se sirva manifestar su conformidad sobre la continuidad del procedimiento o en todo caso evaluar si corresponde el desistimiento del mismo**, para lo cual se le otorgó un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad a lo establecido en el 4 del artículo 143° y el numeral 1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444; bajo apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento con la información que se tenga a la fecha;

17. Que, “la administrada” a través del Oficio N.º 0222-2024-DP/OAF, recepcionado por la Mesa de Partes de esta Superintendencia el 26 de noviembre del 2024 (S.I N.º 34637-2024), manifestó su conformidad de continuar con el procedimiento de afectación en uso respecto a “el predio”; por ende, tiene pleno conocimiento de los procesos judiciales, y la ocupación de terceros, que recaen sobre “el predio”; en ese sentido, los hechos detallados no limitan la aprobación del acto de administración de conformidad al artículo 95 de “el Reglamento”;

18. Que, en ese sentido, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de afectación en uso y habiendo manifestado su conformidad, 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 00336-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre del 2024**, en la que se advirtió lo siguiente:

“Sobre el frente en Jr. Ancash se aprecian tres números municipales 706, 708 y 710, la primera y la última corresponden a comercio; la 708, entrada principal, corresponde a viviendas en cuya primera vista se encuentra en mal estado de conservación, con techo y paredes en estado ruinoso. Sobre el patio de entrada de 4m x 16m (64m²) se observa un negocio de venta de comida (desayunos) que cuenta con una cocina con balón de gas removible, mesas y sillas. También se observa una vitrina que contiene prendas bordadas, se preguntó sobre la procedencia de los mismos, dónde se indicó que pertenecen a un habitante del lugar, que únicamente dejó la vitrina por falta de espacio en su vivienda, mas no existe un negocio relacionado. Asimismo, sobre la puerta del fondo del patio se observaba salida de carretas con mercaderías por lo que se presume un almacén o depósito, y que a su vez conduce a otro patio. Se entrevistó a la señora María Carpio Morales, identificada con DNI 07398090, quien indicó vivir en el interior 05 del predio, y administrar el negocio de comida arriba mencionado. Al respecto ella indicó trabajar únicamente hasta el mediodía, y que a partir de las 4pm en adelante otra persona se encarga de la venta de comida (anticuchos). Señaló que sobre el predio existen viviendas multifamiliares de un nivel y alguna de dos niveles, indicando ostentar la copropiedad del predio conjuntamente con otros veintidós (22) copropietarios, conformando la Asociación María Fernández de Córdoba y Sande, también conocida como la Asociación de la Quinta Las Trinitarias, y que de manera conjunta habitan el predio hace más de cuarenta (40) años, toda vez que el mismo les fue otorgado en donación por la señora María Fernández de Córdoba y Sande. La visita se hizo solo a la entrada puesto que no se contaba con la presencia de un representante de la asociación de propietarios. Una verificación a los exteriores se aprecia la colindancia por el Jr. Andahuaylas con los edificios de viviendas Don Felipe con número municipal 311, Edificio Ranana con 345, Edificio TVeña número 365, y un edificio numerado 391”

19. 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** de la afectación en uso, 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”;

19.1. 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 Reglamento”, es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales².**

Al respecto, el artículo 17º del Reglamento de Organización de Funciones, aprobado mediante Resolución Defensorial N.º 004-2024/DP del 2 de febrero del 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-

²Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: (...) c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.

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 afectación en uso de “el predio”**.

19.2. 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 47534828 de la Oficina Registral de Lima, anotado con el CUS N.º 24702.

Asimismo, de acuerdo con la Ficha Técnica N.º 00336-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre del 2024, “el predio” se encuentra ocupado por terceros; en tal sentido de conformidad con el artículo 149º de “el Reglamento” “la administrada” deberá efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial de “el predio”, si fuera el caso

19.3. Respecto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada”, se sustenta en el requerimiento de la afectación en uso sobre “el predio”, basándose en la ejecución del 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".

19.4. 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 del Cercado de Lima, provincia de Lima, 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, secretaría, 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 0095-2024-DP/OAF-ISI, se estima que se beneficiará a toda la población del distrito del Cercado de Lima, que son 1 911 097 habitantes, el local contará con un aforo de 100 personas.

d) Cronograma preliminar:

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

e) Justificación de la dimensión del área solicitada:

La dimensión del área solicitada para ejecutar el programa o proyecto de inversión se justifica en que las Oficinas Defensoriales a nivel nacional actualmente operan en inmuebles alquilados con un área de terreno de aproximadamente 200,00 m².

Además, las oficinas defensoriales están experimentando un crecimiento debido a la demanda, lo que hace que el espacio disponible en la actualidad resulte insuficiente. Por ello, se desarrollará un proyecto integral con espacios amplios y una arquitectura que se integre con el entorno existente del distrito del Cercado de Lima, con el fin de proporcionar 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/ 9 000 000,00 soles, monto que será financiado mediante recursos ordinarios.

Cabe precisar que, al haberse acogido “la administrada” a la presentación del 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 afectación en uso, 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”.

20. 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 afectación en uso de “el predio”. En consecuencia, corresponde aprobar la afectación de uso 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 del Cercado de Lima, provincia de Lima, 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;

21. Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152º 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 afectación en uso 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”

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

22.1. Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años, contados desde la fecha en que quede firme la Resolución, bajo sanción de extinguirse el acto de administración otorgado de pleno derecho y consecuentemente se emita la Resolución respectiva.

Se entiende como expediente de proyecto al documento que contiene los requisitos establecidos en el ítem 1 del numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, precisándose la fecha de inicio y fin de la ejecución de “el proyecto”; es decir, la finalidad de este requisito es que el Estado tenga certeza del inicio y término (plazos) en el que se ejecutará el referido proyecto de inversión; información que dará mérito a una segunda resolución con nuevos derechos y obligaciones que, a su vez, son necesarias para las acciones de supervisión, y de ser el caso, la extinción del acto de administración otorgado, sin derecho a reembolso alguno por las obras o gastos que hubiera realizado la entidad o un tercero en el predio en aplicación del numeral 156.2 del artículo 156° del “Reglamento”.

22.2. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, 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.

22.3. 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 de la afectación en uso.

23. Que, el sub numeral 6.1.10 de “la Directiva” dispone que una vez que la Resolución ha quedado firme, el área competente elabora y suscribe con la afectataria 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;

24. 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;

25. 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 "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "el TUO de la LPAG", "la Directiva", Resolución N.º 001-2025/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0036-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **AFECTACIÓN EN USO** a plazo **INDETERMINADO** a favor de la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, respecto del predio de **1 463,10 m²**, ubicado en el Jirón Ancash N.º 708 y 710, en el distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 47534828 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima y anotado con CUS N.º **24702**, 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 del Cercado de Lima, provincia de Lima, departamento de Lima"**, conforme a los argumentos expuestos.

SEGUNDO: DISPONER que la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente Resolución queda condicionada a que en el **plazo de dos (2) años**, contados desde la fecha en que quede firme la 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 del Cercado de Lima, provincia de Lima, departamento de Lima"**.

TECERO: 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.

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

QUINTO: REMITIR copia de la presente Resolución al Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima.

SEXTO: 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
Fernando Javier Luyo Zegarra
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal