

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0066-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 611-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS** representada por su Gerente Municipal, Henry Hernán Herrera Alemán, mediante la cual solicita la **AFECTACIÓN EN USO EN VÍA DE REGULARIZACIÓN** del predio de 11 508,50 m², ubicado en la Av. Cipriano Nicanor Rivas con Av. Mariscal Castilla, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 42234877 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N.° 25434 (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 TULO 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 realizar el saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” establece 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.
4. Que, mediante el Formato de Solicitud, presentado el 18 de julio de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N.° 20444-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS** representada por su Gerente Municipal, Henry Hernán Herrera Alemán (en adelante “la administrada”), solicitó

la afectación en uso en vía de regularización de “el predio” a plazo indeterminado, por cuanto lo viene destinando al funcionamiento de su Estadio Municipal. Para tal efecto presentó, los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de Concejo N.º 00013-2024-MDCH/ALC del 27 de marzo de 2024; **ii)** Ficha de Registro del proyecto con Código SNIP 185368; **iii)** declaración jurada; **iv)** memoria descriptiva de enero de 2024; **v)** plano de ubicación y localización de enero de 2024; y, **vi)** plano perimétrico de enero de 2024.

5. 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 (numeral 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”).

6. Que, los requisitos y el procedimiento de 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”).

7. Que, de acuerdo a lo previsto en el numeral 159.1 del artículo 159 de “el Reglamento”, los predios estatales que no tienen un destino público predeterminado, pero que están siendo destinados al uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, pueden ser afectados en uso, en vía de regularización, por plazo indeterminado por la entidad titular del bien o por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, a favor de la entidad que lo viene destinando al uso público o a la prestación del servicio público.

8. Que, el numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento” dispone 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; 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 del artículo 136 de “el Reglamento”).

9. Que, asimismo, de acuerdo a los numerales 137.1 y 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento”, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable; y, en el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad del predio sea estatal bajo competencia de esta Superintendencia**; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

11. 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 01519-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 01 de agosto de 2024, mediante el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la reconstrucción del polígono con las coordenadas PSAD56 que figuran en el plano perimétrico y memoria descriptiva presentados, se tiene un área gráfica de 11 157,35 m²; **ii)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º 42234877 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado y está registrado en el SINABIP con el CUS N.º 25434; **iii)** “el predio” tiene un área inscrita de 11 508,50 m² y según

los linderos que describe, tendría un área gráfica de 11 157,35 m²; no encontrándose el área gráfica dentro del rango de tolerancia catastral, por lo que, se recomendaría realizar el saneamiento catastral de “el predio”; **iv)** “el predio” fue afectado en uso al Instituto Nacional de Bienestar Familiar - INABIF; sin embargo, fue desafectado mediante la Resolución N.º 093-2002/SBN-GO-JAR; **v)** “el predio” no presenta incidencias con las diferentes bases gráficas que obran en esta Superintendencia ni con los geoportales de las diferentes entidades (SICAR, SIGDA, GEOCATMIN, SERNANP, OSINERGMIN, ANA, MTC, BDPI); **vi)** de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Chorrillos, aprobado mediante la Ordenanza N.º 1044-MML del 23 de julio de 2007, “el predio” se encuentra en área zonificada como Otros Usos - OU; **vii)** de la revisión del SINABIP, “el predio” cuenta con una inspección que fue realizada el 13 de agosto de 2010 según la Ficha Técnica N.º 0253-2010/SBN-GPD-SIB, de acuerdo a la cual, “el predio” lo viene ocupando la Municipalidad Distrital de Chorrillos sin resolución de disposición; **viii)** “el predio” no recae sobre procedimientos concluidos con derecho otorgado ni en trámite; **ix)** “el predio” no recae sobre procesos judiciales; y, **x)** de la imagen satelital del Google Earth de fecha 16 de febrero de 2024, “el predio” se encontraría ocupado por el Estadio Municipal de Chorrillos.

12. Que, asimismo, la presente solicitud fue calificada en su aspecto legal a través del Informe Preliminar N.º 01754-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de setiembre de 2024, mediante el cual se estableció lo siguiente: **i)** si bien el área gráfica difiere del área registral, se debe tener presente que “la administrada” solicita el área registral; **ii)** “el predio” es de titularidad del Estado; **iii)** mediante la Resolución Suprema N.º 055-76-VC-4400 del 15 de abril de 1976, se afectó en uso “el predio” a favor de la entonces Junta de Asistencia Nacional hoy INABIF; **iv)** mediante la Resolución N.º 093-2002/SBN-GO-JAR del 03 de junio de 2002, se aprobó la renuncia a la afectación en uso formulada por el INABIF, reasumiendo el Estado la administración de “el predio”; por lo tanto, “el predio” no tiene administrador asignado; **v)** del Informe Preliminar N.º 01519-2024/SBN-DGPE-SDAPE y de la S.I. N.º 20444-2024, se advierte que la totalidad de “el predio” está ocupada por el Estadio Municipal de Chorrillos (espacio público de acuerdo a la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado por D.S. N.º 001-2023-VIVIENDA); por lo tanto, no estaríamos frente a un inmueble estatal (el cual se rige por las normas del Sistema Nacional de Abastecimiento a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas), sino ante un predio estatal bajo competencia de esta Superintendencia; **vi)** en cuanto a que “el predio” requiere de acciones de saneamiento físico legal al haber discrepancia entre el área registral y el área gráfica, se debe tener presente que el artículo 95 de “el Reglamento” señala que la existencia de procesos administrativos no limita la aprobación de los actos de administración, siempre que dicha circunstancia sea puesta en conocimiento del solicitante; **vii)** “la administrada” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales; **viii)** la presente solicitud fue presentada por el Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, sin embargo, de acuerdo al artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la citada comuna, “*El Alcalde es el representante legal de la Municipalidad y su máxima autoridad administrativa (...)*”; **ix)** en su solicitud “la administrada” precisó que su pedido es de afectación en uso en vía de regularización a plazo indeterminado, por lo cual, no es necesario que presente los requisitos del artículo 153 de “el Reglamento”; **x)** “la administrada” presentó el Acuerdo de Concejo N.º 000013-2024-MDCH/ALC del 27 de marzo de 2024 (este documento fue presentado incompleto, sin embargo, en la web se ubicó el documento completo), mediante el cual se aprobó que la Municipalidad Distrital de Chorrillos inicie el saneamiento físico legal de “el predio”; y, **xi)** “la administrada” no ha presentado todos los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso en vía de regularización.

13. Que, en tal contexto, mediante el Informe Preliminar N.º 01754-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de setiembre de 2024, se concluyó lo siguiente: **i)** se deberá requerir a “la administrada” que manifieste su voluntad expresa de querer continuar con el presente procedimiento, teniendo en cuenta de que “el predio” aparentemente requiere acciones de saneamiento físico legal al haber discrepancia entre el área registral y el área gráfica; **ii)** se requiere que “la administrada” adjunte el documento que acredite la delegación de facultades a favor del Gerente Municipal u otro que corresponda, caso contrario, deberá presentar el documento de ratificación de la presente solicitud suscrito por el Alcalde como representante legal y máxima autoridad administrativa; y, **iii)** “La administrada” deberá presentar el Acuerdo de Concejo con el que solicité la afectación en uso en vía de regularización de “el predio” a plazo indeterminado.

14. Que, en tal sentido, a través del Oficio N.º 07424-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de setiembre de 2024 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** manifestar su voluntad expresa de querer continuar con el presente procedimiento, teniendo en cuenta de que “el predio” aparentemente requiere acciones de saneamiento físico legal al haber discrepancia entre el área registral y el área gráfica; **ii)** adjuntar el documento que acredite la delegación de facultades a favor del Gerente Municipal u otro que corresponda, caso contrario, deberá presentar el documento de ratificación de la presente solicitud suscrito por el Alcalde como representante legal y máxima autoridad administrativa; y, **iii)** presentar

el Acuerdo de Concejo con el que solicité la afectación en uso en vía de regularización de “el predio” a plazo indeterminado; 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 inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento; siendo que conforme es de verse con el acuse de notificación de la casilla electrónica y de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 59.9 del artículo 59 del Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM, dicho oficio fue notificado con fecha 20 de setiembre de 2024; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar estas observaciones hasta el día 04 de octubre de 2024.

15. 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”; y, en consecuencia, que esta Subdirección **declare inadmisibles 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” puede volver a solicitar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. Que, en atención a que “el predio” se encuentra ocupado, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia la situación del mismo, para los fines 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 0012-2025/SBN del 03 de febrero de 2025 y el Informe Técnico Legal N.º 0068-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de febrero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de afectación en uso en vía de regularización presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS**, 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
Fernando Javier Luyo Zegarra
Subdirector(e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal