

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0098-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 800-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing Lopez Calvo, mediante la cual peticona la **REASIGNACIÓN EN USO** del predio de 280,30 m², ubicado en Jr. Pumacahua, Manzana D Lote 2 del Centro Poblado Barrio Puca Cruz, en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y en el departamento de Ayacucho, inscrito en la partida N.º P11014538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho de la Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho, anotado con CUS N.º 9766 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Unico Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante “el TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (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.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con la cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.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.
3. Que, mediante Oficio N.º 0166-2024-DP/OAF presentado el 19 de octubre de 2024 (S.I. N.º 29118-2024) ante la mesa de partes presencial de esta Superintendencia, la Defensoría del Pueblo, representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing Lopez Calvo (en adelante “la administrada”), solicitó la afectación en uso de “el predio” con la finalidad de ejecutar el proyecto de inversión denominado: “*Mejoramiento del Servicio de Atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho*”; asimismo, solicitó la reasignación del uso “Terreno del Estado” a “Sede Administrativa”. Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Informe Técnico N.º 0099-2024-DP/OAF-ISI del 03 de octubre de 2024; **ii)** Plan Conceptual; y, **iii)** Resolución de Secretaría General N.º 010-2024-DP/SG del 12 de enero de 2024.
4. Que, revisada la solicitud presentada por “la administrada”, se tiene que el procedimiento solicitado tiene como finalidad la construcción de un local institucional; no obstante, de acuerdo a la Ficha Técnica N.º 00169-2024/SBN-DGPE-SDAPE, elaborada por esta Subdirección, sobre “el predio” funciona un área verde en aparente estado de abandono. En tal sentido, según el numeral 88.1 del artículo 88 de “el Reglamento” por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del

predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público; por lo cual, corresponde encauzar el presente pedido de afectación en uso como uno de reasignación, de conformidad al numeral 3 del artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004- 2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley N° 27444")[3].

5. Que, el procedimiento de reasignación se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de "el Reglamento". Asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se desarrollan en los artículos 100 y 89 de "el Reglamento", debiendo tenerse presente que 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"), es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva.

6. Que, por otro lado, el artículo 136 de "el Reglamento" establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de "el Reglamento"), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, **sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles las solicitudes** y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de "el Reglamento").

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de "el Reglamento" dispone que, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**.

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

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por "la administrada" respecto de "el predio", 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 01932-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. "La administrada" señaló que "el predio" está registrado con el CUS N.º 9766, cuyo polígono arroja un área gráfica de 280,35 m², lo que difiere del área registral de 280,30 m²; no obstante, se encuentra dentro de las tolerancias catastrales, por lo cual la evaluación se realizó con el área registral (280,30 m²).
- ii. Recae sobre el ámbito de la partida N.º P11014538, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la propiedad Informal - COFOPRI.
- iii. Fue afectado en uso a favor del Ministerio de Educación; no obstante, mediante la Resolución N.º 024-2005/SBN-GO-JAR se declaró la desafectación (entendida como extinción de afectación en uso) de "el predio", a favor del Estado.
- iv. Se superpone con el Expediente N.º 661-2024/SBNSDAPE, en el que se viene tramitando el procedimiento de reasignación de oficio a favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga.
- v. De la consulta a la imagen satelital del Google Earth de fecha 04.15.2024, se observa que el predio se encuentra en ámbito urbano, además se advierte que la ubicación del predio con respecto a la imagen satelital estaría desplazado hacia el sur, no obstante, se puede observar desde gabinete que el predio aparentemente no presentaría construcciones y/o edificaciones, y en su interior se encuentra ocupado por áreas verdes, por último se aprecia que aparentemente el predio estaría delimitado por un cerco perimétrico.
- vi. Revisado el CUS N.º 9766 en el SINABIP, se identificó la Ficha Técnica N.º 00169-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09/07/2024, en la que se indica lo siguiente:

"(...) 2. El predio se encuentra nivelado respecto a las vías colindantes que presentan pendiente, presenta obras de acondicionamiento para el uso recreativo pasivo, dentro del predio se encontró seis bancas de concreto (con aplicaciones de madera y tubo de acero) y basureros de metal en buen estado de conservación, ubicadas sobre piso de gravilla.

3. Aproximadamente en la parte central se observó una jardinera alargada delimitada por sardineles de concreto, que se encontraban parcialmente cubiertos por arena fina y maleza.

4. El predio denota la falta de mantenimiento, pues se encontró dentro del predio maleza crecida, basura y heces de animales.

5. Se preguntó a los vecinos e indicaron que la Municipalidad Provincial de Huamanga realizó la obra hace dos años aproximadamente, sin embargo, no realiza el mantenimiento respectivo y el predio se ha convertido en un lugar de reunión de personas de mal vivir”.

10. Que, asimismo, se procedió a revisar la partida N.º P11014538 del Registro de Predios de Ayacucho, advirtiéndose, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** sobre la titularidad, en el asiento 00002 de la citada partida obra inscrito el dominio de “el predio” a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en virtud del artículo 12 del Decreto Supremo N.º 099-99-MTC de fecha 11/04/1999; **ii)** en mérito al Título de Afectación en Uso de fecha 14/07/2000, se inscribió la afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, a favor del Ministerio de Educación para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (asiento 00003); sin embargo, en virtud de la Resolución 024-2005/SBN-GO-JAR de fecha 28/02/2005, se inscribió la desafectación (entiéndase extinción de la afectación en uso) de “el predio”, a favor del Estado (asiento 00004); y, **iii)** es un equipamiento urbano destinado a educación, por lo cual es un bien de dominio público del Estado, de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202.

11. Que, en relación a la titularidad “el predio”, corresponde inscribir el dominio a favor del Estado representado por la SBN, conforme a la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley N.º 28687 y sus modificaciones[4], esta Superintendencia asume la competencia sobre todos los lotes de equipamiento urbano que COFOPRI hubiere afectado en uso a favor de alguna entidad. En tal sentido, mediante Memorandum N.º 00354-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de febrero de 2025 se solicitó a la Unidad Funcional de Incorporación y Saneamiento de Predios de esta Superintendencia que se sirva realizar las acciones de su competencia a fin de sanear la titularidad de “el predio”.

12. Que, a partir de lo expuesto, “el predio” es un lote de equipamiento destinado a educación; sin embargo, según la Ficha Técnica N.º 00169-2024/SBN-DGPE-SDAPE con fecha de inspección 09/07/2024, sobre “el predio” funciona un área verde en aparente estado de abandono; asimismo, se advierte que “el predio” es objeto de un procedimiento de reasignación de oficio a favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga, tramitado en el Expediente N.º 661-2024/SBNSDAPE.

13. Que, en ese contexto, si bien “el predio” tiene como uso registral “educación”, en los hechos viene funcionando un área verde, por lo cual se constituye como un espacio público. En tal sentido, es conveniente señalar que el artículo 3 de la Ley N.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante “la Ley N.º 31999”), indica que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, **parques, áreas verdes**, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente. Adicionalmente, el artículo 4 de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que **las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible.**

14. Que, asimismo, el artículo 10 y 25 del Reglamento de la Ley N.º 31199, aprobado con Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, establece que **las entidades públicas están obligadas a tutelar los espacios públicos que tienen bajo su titularidad o administración, debiendo velar por el cumplimiento de la finalidad pública para la cual están asignados (numeral 10.3 del artículo 10 del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA);** siendo que las autorizaciones sobre el uso de los espacios públicos no deben desnaturalizar el uso público, ni limitar, condicionar y/o restringir el uso, goce, disfrute visual y libre tránsito por parte de la ciudadanía. En tal sentido, el numeral 17.2 del artículo 17 del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA dispone que **a las áreas verdes de uso y dominio público por su naturaleza intangible, no se les puede asignar un uso que las desnaturalice o impida el disfrute colectivo de las mismas.**

15. Que, en tal sentido, toda vez que “el predio” tiene la calificación especial de espacio público en el marco de la “Ley N.º 31199” y su Reglamento aprobado mediante D.S N.º 001-2023-VIVIENDA, corresponde que sea administrado por una entidad pública como la Municipalidad Provincial de Huamanga. Al respecto, se debe precisar que esta Subdirección emitió la Resolución N.º 0081-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero de 2025, mediante el cual aprobó la reasignación de “el predio” a favor de la Municipalidad Provincial de Huamanga. Por lo tanto, teniendo en cuenta que “el predio” es un espacio público cuya administración fue otorgada a la referida municipalidad, no es posible que esta Superintendencia evalúe el otorgamiento de otro acto de administración sobre el mismo.

16. Que, aunado a ello, “la administrada” pretende destinar “el predio” a una finalidad incompatible (local institucional) con el uso que se le viene dando (área verde) actualmente; por lo cual, el presente

pedido de reasignación en uso no es procedente.

17. Que, al respecto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala que: *“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”.*

18. Que, en la medida de que “el predio” es un espacio público cuya administración fue otorgada a la Municipalidad Provincial de Huamanga mediante la Resolución N.º 0081-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero de 2025, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de reasignación en uso de “el predio”.

De conformidad con lo dispuesto en “el TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “el TUO de la Ley N.º 27444”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0083-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de febrero de 2025.

SE RESUELVE:

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

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

TERCERO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.-

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021.

[3] Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS

“Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

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

[4] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de marzo de 2006.