

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0121-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 974-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por el Jefe de Área de Control Patrimonial y Servicios Generales, Carlos Tomas Tafur Sandoval, mediante la cual petitiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 535,50 m², ubicado en el Lote 2 de la Manzana CAPI del Pueblo Joven Nuevo Progreso, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P03102576 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N.° 33889 (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 Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con 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 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 Estatual - 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 el Oficio N.° 031-2024-ACPSG-OAF/MDVMT (S.I. N.° 36595-2024), presentado el 12 de diciembre de 2024 a través de la Mesa de Partes Presencial de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** (en adelante “la administrada”), representada por el Jefe de Área de Control Patrimonial y Servicios Generales, Carlos Tomas Tafur

Sandoval, solicitó la afectación en uso de “el predio”¹, para la ejecución del proyecto denominado “Creación del Servicio de Habitabilidad Institucional en Zona 7 – Nuevo Milenio mediante la construcción de un cerco perimétrico, patio de maniobras e instalación de áreas verdes para el depósito de transporte municipal distrito de Villa María del Triunfo de la provincia de Lima del departamento de Lima” con Código Único de Inversión N.º 2636602 (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto presentó los siguientes documentos: **i)** copia de la Resolución de Gerencia Desarrollo Urbano N.º 040-2024-GDU-MDVM del 01 de marzo de 2024; **ii)** Memoria descriptiva general de “el Proyecto”; **iii)** Plano de ubicación de febrero de 2024; **iv)** Plano de arquitectura – plantas generales de febrero de 2024; y, **v)** copia del Oficio N.º 026-2024-ACPSG-OAF/MDVM (S.I. N.º 36240-2024)²;

4. Que, 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 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”);

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, 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 la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, 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. 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, se procedió a evaluar en gabinete la documentación 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 02366-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de

¹ De acuerdo a lo indicado en el Plano de ubicación de febrero de 2024.

² Revisado el aplicativo Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, se advirtió que con la S.I. N.º 36240-2024 “la administrada” adjuntó documentación técnica en la que se indica que el predio se encuentra ubicado en el Pueblo Joven Nuevo Progreso, Grupo Residencial 4, en el distrito de Villa María del Triunfo.

diciembre de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: i) “la administrada” no presentó plano perimétrico ni memoria descriptiva, no obstante, se hace referencia en el plano al nombre del Pueblo Joven, por lo que, para la presente evaluación se procedió a ubicar el polígono en el aplicativo Geocatastro; ii) “el predio” inscrito en la partida N.° P03102576 se encuentra anotado en el SINABIP con el CUS N.° 33889. Dicho registro CUS cuenta con un polígono en el GEOCATASTRO que grafica un área de 527,44 m², la misma que difiere en 8,06 m² del área inscrita (535,50 m²), sin embargo, dicha diferencia se encuentra dentro de la tolerancia catastral; ii) “el predio” inscrito en la partida N.° P03102576 se encuentra afectado en uso a favor del Obispado de Carabayllo; iii) “el predio” recae en su totalidad sobre la zonificación Capilla - OU; y, iv) de lo visualizado en la imagen satelital Google Earth vigente al 16 de febrero de 2024, se puede apreciar que el polígono de “el predio” se ubica desplazado al noroeste respecto de su ubicación real, se encuentra en ámbito urbano y aparentemente desocupado;

9. Que, revisada la partida N.° P03102576 (CUS N.° 33889), se advierte que “el predio” es un lote de equipamiento urbano (uso: capilla), el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.° 1202; asimismo, tenemos que COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor del Obispado de Carabayllo (afectatario) para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, habiéndose dispuesto de que en el caso de que el afectatario destine “el predio” a un fin distinto al asignado, la presente afectación en uso quedaría cancelada (asiento 00002). Adicionalmente, se advierte que “el predio” está inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal;

10. Que, es necesario tener presente que de conformidad con lo establecido en 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.° 28687, aprobado por el Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA, la Superintendencia de Bienes Nacionales³ podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso conforme a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 013-99-MTC, es decir, la competencia de la SBN está supeditada a que COFOPRI previamente haya otorgado el título de afectación en uso correspondiente. En este contexto, tenemos que esta Superintendencia tiene competencia sobre “el predio” y por ende, tiene competencia para atender el presente pedido, sin perjuicio de que se emitirá la correspondiente resolución de inscripción de dominio en su oportunidad;

11. Que, de otro lado, tenemos que el numeral 137.2 del artículo 137 de “el Reglamento” señala que: *“Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”*. En el presente caso, se ha advertido que “el predio” está afectado en uso a favor del Obispado de Carabayllo, por lo que, para que “el predio” sea de libre disponibilidad, previamente debería extinguirse la precitada afectación en uso;

12. Que, ahora bien, tenemos que las causales de extinción de la afectación en uso se encuentran reguladas en el artículo 155 de “el Reglamento”, y desarrolladas en el numeral 6.4.2 de “la Directiva”, siendo que las citadas causales de extinción son las siguientes: **1)** incumplimiento de su finalidad, **2)** incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto, **3)** vencimiento del plazo de la afectación en uso, **4)** renuncia a la afectación en uso; **5)** extinción de la entidad afectataria, **6)** consolidación del dominio, **7)** cese de la finalidad, **8)** decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **9)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio y **10)** otras que se determinen por norma expresa;

13. Que, asimismo, cabe señalar que el procedimiento para la extinción de la afectación en uso se inicia en los siguientes casos: i) cuando la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) de esta Superintendencia realiza una inspección técnica intempestiva y de oficio al predio estatal, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado en afectación en uso. Si de la inspección efectuada la “SDS” elabora

³ La Sexta Disposición Complementaria de la “Ley del SNBE” dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales.

un Informe de Supervisión y lo remite a esta Subdirección, se inicia el procedimiento de extinción de la afectación en uso (subnumerales 6.4.1.3 y 6.4.1.4 del numeral 6.4.1 de “la Directiva”); o, **ii**) cuando la entidad afectataria presenta su solicitud de renuncia a la afectación en uso otorgada (subnumeral 6.4.1.5 del numeral 6.4.1 de “la Directiva”), siendo que en el presente caso no se encontró ninguna solicitud con la que la afectataria renuncie a la afectación en uso de “el predio”. Sin perjuicio de ello, mediante el Memorando N.º 00763-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2025, se hizo de conocimiento de la “SDS” sobre su pedido y sobre lo advertido durante la evaluación de “el predio”, para las acciones de su competencia;

14. Que, en este contexto, tenemos que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso a favor del Obispado de Carabayllo), el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo; por tanto, “el predio” no es de libre disponibilidad;

15. 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”*;

16. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso;

17. Que, adicionalmente, cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por “Solicitud de Ingreso” o “Expediente”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0130-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por el Jefe de Área de Control Patrimonial y Servicios Generales, Carlos Tomas Tafur Sandoval, 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