



RESOLUCIÓN N° 0189-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 241-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.**, representada por su Gerente General, Fabricio Antonio Orozco Vélez, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 1 702,03 m², ubicado en el Jirón Miroquesada – Calle Santa Rosa de las Monjas Nros. 674, 680, 690 y 698 esquina con Jirón Andahuaylas Nros. 804, 808 y 830, en el distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 46674456 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 26380 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante “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 lo dispuesto por 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 el cual se aprueba 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la 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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Oficio N.º 000233-2025-EMILIMA--GG presentado el 06 de marzo del 2025 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 07130-2025), la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.**, representada por su Gerente General, Fabricio Antonio Orozco Vélez (en adelante “la administrada”), solicitó la afectación en uso de “el predio”, a fin de destinarlo –según indica– al “*funcionamiento de una oficina de Fiscalización y Control de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la cual estará orientada a dirigir y ejecutar operaciones de fiscalización municipal en el Cercado de Lima y otros usos*”. Para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **i)** Partida N.º 46674456 del Registro de Predios de Lima; **ii)** Informe N.º 000127-2025-EMILIMA--GGI del 05 de marzo del 2025; y, **iii)** Informe N.º 000349-2025-EMILIMA—GGI/SGSRU del 05 de marzo del 2025.
4. Que, al respecto, 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 de “el Reglamento” que por la afectación en uso **se otorga a una entidad pública** 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 a 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 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del 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; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. 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, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica 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 00358-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo del 2025, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. La presente evaluación se realizó en base al polígono del Plano Perimétrico N.º 994-2008/SBN-GO-JAD con un área de **1 702,03 m²**, la cual tiene una diferencia mínima y dentro de las tolerancias respecto al área registral (1 702,14 m²).
- ii. Según el GEOCATASTRO y la base SUNARP, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N.º 46674456, con CUS N.º 26380.
- iii. Mediante Resolución Directoral Nacional N.º 1025/INC se inscribió “el predio” como Bien Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación; no obstante, con Resolución Viceministerial N.º 000042-2022-VMPCIC/MC del 15.02.2022, se resuelve retirar la condición de Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. Cabe señalar que dicha resolución no se encuentra inscrita en la partida N.º 46674456.
- iv. De acuerdo al SINABIP, “el predio” está reservado en mérito a la Resolución N.º 804-2019/SBN-DGPE-SDDI que modifica la Resolución N.º 681-2016/SBN-DGPE-SDDI, con la cual se aprueba su venta por subasta pública. No obstante, con Resolución N.º 894-2019/SBN-DGPE-SDDI se retira “el predio” de la subasta pública.
- v. No se puede descartar superposiciones gráficas con la partida N.º 07024164 a favor de terceros (con CUS 26382, cancelado), el cual no cuenta con información gráfica, ni con las Partidas Nros. 46959116 (CUS 179835) y 46501845 (CUS 57165) inscritas a favor del Estado y que se encuentran en saneamiento (Exp. N.º 499-2021/SBNSDAPE, rectificación de área y linderos, en trámite).
- vi. Cabe señalar que en la partida N.º 46674456 (“el predio”) obra inscrita una rectificación de áreas en Datum PSAD56, que visualizada en imágenes satelitales se encontraría desfasada de su ubicación.
- vii. Se advirtió que en mérito a la **Resolución N.º 0160-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo del 2025** se aprobó la **afectación en uso de “el predio” a favor de la Defensoría del Pueblo**.

- viii. Recae sobre dos (02) procesos judiciales no concluidos con Legajos Nros. 017-2009 y 049-2021.
- ix. De acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 03.02.2024, se observa que “el predio” se encuentra ocupado con edificaciones. Asimismo, se advirtió la Ficha Técnica N.º 00177-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha de inspección del 05.08.2024, en la cual se indica que “el predio” está ocupado por una galería comercial conteniendo puestos de venta de útiles escolares y piñatería en su mayoría.

9. Que, conforme a lo indicado en el considerando precedente, se advirtió que en mérito de la **Resolución N.º 0160-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo del 2025**, se aprobó la afectación en uso de “el predio” a favor de la Defensoría del Pueblo a fin que sea destinado al proyecto denominado “*Mejoramiento del Servicio de Atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, Distrito de Cercado de Lima, Provincia de Lima, Departamento de Lima*”. Por lo tanto, **“el predio” no es de libre disponibilidad**, ya que existe un acto de administración vigente sobre el mismo, por lo que no es posible autorizar otro acto de administración sobre dicho predio.

10. Que, al respecto, tenemos 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”*.

11. Que, en consecuencia, corresponde declarar **improcedente** el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0207-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.**, representada por su Gerente General, Fabricio Antonio Orozco Vélez, 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] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.