

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCION 1292-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de diciembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 921-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE**, representada por el Sub Gerente de Patrimonio y Servicios Generales, Rafael M. Contreras Vento, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 6 578,24 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 5, manzana D de la Zona Parque Industrial N° 1 de Huaycán del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P02134084 del Registro de Predios de Lima y CUS N° 32114 (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 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 el Oficio N° 052-2023-MDA/GAF-SGPSG (S.I. N° 22850-2023), presentado el 23 de agosto de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE** (en adelante “la administrada”), representada por el Sub Gerente de Patrimonio y Servicios Generales, Rafael M. Contreras Vento, solicitó la afectación en uso, a plazo indeterminado, de “el predio”, a fin de ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Práctica

Deportiva y/o Recreativa en la Mz "D", Lote 05 del Parque Industrial N° 01, Zona "C", Proyecto Especial Huaycán, Zona 07, Distrito de Ate", con Código de Inversión N° 2555541. Para tal efecto presentó el Acuerdo de Concejo N° 021 del 10 de mayo de 2023;

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° DIR-00005-2021/SBN, denominada "Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal", aprobada mediante Resolución N° 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; 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, en dicho contexto, 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 se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N° 02371-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de setiembre de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** "la administrada" no adjuntó documentación técnica; por lo cual, para el presente análisis se tomó la información que obra en esta Superintendencia, como la Base Gráfica Única de la SBN y la información generada por COFOPRI (archivo PTL-0255-COFOPRI-2000-GT.dwg), cuya poligonal en datum PSAD56 describe un área gráfica de 6 903,83 m<sup>2</sup> (en adelante "área gráfica"), que discrepa con el área solicitada (6 578,24 m<sup>2</sup>) en 325,59 m<sup>2</sup>; sin perjuicio de ello, la presente evaluación se realizó tomando en cuenta el área gráfica antes señalada; **ii)** el "área gráfica" recae completamente sobre

el ámbito del CUS N° 32114, el cual se encuentra inscrito en la partida N° P02134084 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el mismo que se trata de un bien de dominio público por ser un lote de equipamiento urbano cuyo uso es de deportes; **iii)** se aprecia una inscripción de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate Vitarte, en mérito al Título de Afectación en Uso de fecha 21/11/2000, expedido por COFOPRI (Asiento 00003); sin embargo, dicha afectación en uso fue extinguida; **iv)** según Ordenanza N° 1099-MMM del 12 de diciembre de 2007 y modificatorias, el “área gráfica” recae parcialmente sobre Zona de Recreación Pública – ZRP y parcialmente sobre Vivienda Taller – VT; **v)** revisado el geoportal del Osinergmin, se advierte que por el “área gráfica” pasan dos tramos de media tensión de la Empresa Luz del Sur; **vi)** se identificó que sobre “el predio” (área registral de 6 578,24 m<sup>2</sup> inscrita en la partida N° P02134084 del Registro de Predios de Lima), se viene tramitando el pedido de cesión en uso en el Expediente N° 882-2023/SBNSDAPE; **vii)** se advirtió que sobre el CUS N° 32114 recae el proceso judicial de impugnación de resolución administrativa en trámite (Expediente Judicial N° 6953-2020 - Legajo N° 056-2021); **viii)** consultado la imagen del Google Earth de fecha 29 de abril de 2023, se puede apreciar que “el predio” se ubica en área en proceso de consolidación urbana, se encuentra ocupado parcialmente por un área deportiva que presenta una cancha y graderíos, el resto aparentemente sin edificaciones y delimitado con cerco perimétrico; **ix)** no presentó expediente del proyecto o plan conceptual; y, **x)** de la consulta al aplicativo SINABIP con respecto al CUS N° 32114, se encontró la Ficha Técnica N° 00991-2023/SBN-DGPE-SDAPE, con fecha de inspección el 29 de mayo de 2023, en el que se señaló, entre otros, lo siguiente:

*“Se deja constancia que el área registral es de 6 578,24 m<sup>2</sup>. Sin embargo, habiendo revisado el Plano N°2813-COFOPRI-2000-GT, se tiene que el polígono digital presenta un área de 6 902,00 m<sup>2</sup>; obteniendo una diferencia de área de 323,76 m<sup>2</sup>, la cual no se encuentra dentro de la tolerancia catastral registral conforme la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC. En ese sentido, se consideró como área de inspección el área total de 6902,00 m<sup>2</sup>.”*

*De la inspección técnica se identificó que el “predio” es de naturaleza urbana, con topografía plana y actualmente se encuentra ocupado totalmente por la Asociación de Pequeños Microempresarios del Parque Industrial N°1 Huaycán. Se ha verificado que el predio se encuentra parcialmente delimitado por un cerco de ladrillos, al interior del predio se encuentra habilitada una cancha de fútbol de grass sintético. Asimismo, presenta graderías de concreto y se ha habilitado áreas de baños y áreas destinada a la venta de alimentos.*

*Finalmente, se debe precisar que en lado 3-4-5 colindante al lote 1 de la manzana “D” se identificó una vivienda de material noble de dos niveles que está ocupando parte del área del “predio”.*

*Cabe precisar que el trabajo de campo consistió en georreferenciar el predio en campo con ayuda del equipo GPS submétrico de la marca SOKKIA”;*

**9.** Que, en atención a lo expuesto, considerando que el “área gráfica” difiere del área registral de 6 578,24 m<sup>2</sup> (“el predio”), se tiene en cuenta que el pedido de afectación en uso es sobre al predio inscrito en la partida N° P02134084 del Registro de Predios de Lima; por lo que, se procedió a revisar la citada partida registral advirtiéndose lo siguiente: **i)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “deportes” (el mismo que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, además de ser considerado como espacio público de acuerdo al artículo 3° de la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos); y, **ii)** se verificó que en el asiento 00004 obra inscrita la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Ate; sin embargo, con la Resolución N° 0260-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero de 2020 (asiento 00006), esta Subdirección extinguió la citada afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, por ende, “el predio” no tiene un administrador asignado;

**10.** Que, asimismo, en atención al Memorándum N° 05035-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre de 2023, mediante el Memorándum N° 02256-2023/SBN-PP del 16 de octubre de 2023, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia hizo de conocimiento que el proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo (Legajo N° 056-2021), fue incoado por la Municipalidad Distrital de Ate contra la SBN (donde la demandante solicita que se declare la nulidad de la Resolución N° 0070-2020/SBN-DGPE del 28 de septiembre de 2020<sup>1</sup>). Asimismo, comunicó que dicho proceso se encuentra en etapa impugnatoria: mediante Resolución N° 04 del 24 de julio de 2022, la Sala confirma la Sentencia de primera instancia que declara improcedente la demanda; por lo que, me mediante escrito de fecha 17 de agosto de 23 el

<sup>1</sup> La Resolución N° 0070-2020/SBN-DGPE del 28 de septiembre de 2020, con la que la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal declaró improcedente el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 579-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2020, mediante la cual se declaró improcedente por extemporáneo el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0260-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero de 2020, con el que Subdirección dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Distrital de Ate respecto de “el predio” (Expediente N° 297-2018/SBNSDAPE).

demandante interpuso recurso de casación, el cual fue concedido y elevado a la Corte Suprema;

11. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N° 08237-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2023 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “la administrada”, entre otros, sobre las evaluaciones realizadas en el Informe Preliminar N° 02371-2023/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, se le indicó y solicitó que cumpla con presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su pedido: **i)** de acuerdo a la inspección realizada con fecha 29 de mayo de 2023, por un profesional de esta Subdirección, como parte del procedimiento de saneamiento físico legal que se viene tramitando en el Expediente N° 296-2023/SBNSDAPE, el CUS N° 32114 se encuentra ocupado totalmente por la Asociación de Pequeños Microempresarios del Parque Industrial N°1 Huaycán, conforme a lo indicado en la Ficha Técnica N° 00991-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2023; **ii)** mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2023 (S.I. N° 21146-2023), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (Expediente N° 882-2023/SBNSDAPE), la Asociación de Pequeñas Empresas Industriales del Parque Industrial N° 1 de Huaycán solicitó la cesión en uso de un área mayor que involucra “el predio”, siendo que el citado procedimiento se encuentra en trámite; y, **iii)** adjuntar el expediente del proyecto o el plan conceptual respecto a “el predio”. Para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó 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, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”;

12. Que, cabe señalar que, “el Oficio” fue depositado el 24 de octubre de 2023 en la casilla electrónica asignada a “la administrada”, identificada con documento 20131378620, siendo que la misma dio acuse de recibo de la recepción del citado oficio el 25 de octubre de 2023; por lo que, se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vence el 09 de noviembre de 2023**;

13. Que, dentro del término del plazo otorgado, mediante Oficio N° 073-2023-MDA/GAF-SGPSG (S.I. N° 29420-2023), presentado el 26 de octubre de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la administrada” señala estar adjuntando el expediente técnico a fin de que se complemente los requisitos para que se le otorgue la afectación en uso. Asimismo, “la administrada” adjuntó los siguientes documentos: **i)** el Oficio N° 052-2023-MDA/GAF-SGPSG (S.I. N° 22850-2023) y **ii)** el Acuerdo de Concejo N° 021 del 10 de mayo de 2023;

14. Que, revisada la documentación remitida con la S.I. N° 29420-2023, se advierte que “la administrada” no presentó el expediente del proyecto o el plan conceptual; por lo que, no se cumplió con presentar el requisito establecido en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”;

15. Que, en consecuencia, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

16. Que, en atención a lo expuesto, se debe 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 el “TUO de la Ley”, el “TUO de la Ley N° 27444”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1538-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2023.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE**, representada por el Sub Gerente de Patrimonio y Servicios Generales, Rafael M. Contreras Vento, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que

procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida 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](http://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