

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0738-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 2 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 637-2024/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 **AFECTACIÓN EN USO** de un área de 5 616,67 m², ubicada en el Asentamiento Humano San Pedro Lote AE, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao (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 0055-2024-DP/OAF presentado a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia el 20 de mayo del 2024 (S.I. N.º 13655-2024), la Defensoría del Pueblo, representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo (en adelante “la administrada”), solicitó la afectación en uso del predio de **5 756,00 m²**, ubicado en el Asentamiento Humano San Pedro Lt. AE, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, e inscrito en la partida N.º P01097136 del Registro de Predios del Callao, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 13796 (en adelante “**el área solicitada**”); para destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “*Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, Distrito de Ventanilla, Provincia de Callao, Departamento de Lima*”, a fin de -según señalabrindar un mejor confort en los servicios de atención ciudadana y contar con espacio físico adecuado para el buen desarrollo de la actividad propia de la entidad. Para tal efecto presentó los siguientes documentos: **i)** Informe Técnico N.º 0044-2024-DP/OAF-ISI del 17 de mayo del 2024; **ii)** Plan Conceptual; **iii)** Resolución de Secretaría General N.º 010-2024-DP/SG del 12 de enero de 2024; y, **iv)** copia del DNI de Erwing López Calvo.
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 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, asimismo, 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”).

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 la solicitud 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; 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.

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 de “el área solicitada” sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la libre disponibilidad de “el área solicitada”; 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 “el administrado”, 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 01090-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo del 2024, determinándose, entre otros, lo siguiente:

- i. “El administrado” no presentó documentación técnica, sin embargo, en su solicitud indicó el CUS N.º 13796 de la partida N.º P01097136, el cual inicialmente tenía inscrita un área registral de 5 755,75 m² y un **área gráfica de 5 616,67 m²**.
- ii. En relación al **área registral de 5 755,75 m²**, mediante la Resolución de Jefatura N.º 333-2022-GRC/GGR-OGP del 27.06.2022, el Gobierno Regional del Callao realizó la desmembración de dicha área quedando inscrita de la siguiente forma:
 - a. Un área de **2 954,71 m²** (área remanente) inscrita a favor del Estado en la partida N.º P01097136 (en adelante “**el área 1**”) y afectada en uso a favor del Ministerio de Educación, con uso registral “área destinada a educación”.
 - b. Un área de **2 801,04 m²** independizada en la partida N.º P52033337 (en adelante “**el área 2**”), inscrita a favor del Estado, sin afectación vigente y con uso registral “predio matriz”, no cuenta con CUS.
- iii. De acuerdo a lo expuesto, el CUS N.º 13796 inscrito en el SINABIP[3] se encuentra desactualizado tras la inscripción de desmembración realizada por el Gobierno Regional del Callao, pues en dicho sistema sigue figurando un área de 5 755,75 m², sin embargo, actualmente tiene un área de 2 954,71 m².
- iv. Por otro lado, de acuerdo al visor SUNARP, respecto del **área gráfica de 5 616,67 m²** (en adelante “**el predio**”), se advierte lo siguiente:
 - a. “El predio” recaería parcialmente sobre las partidas Nros. 70396983, 70396971 y 70396970, inscritas a favor de terceros; así como sobre su matriz la partida N.º 70081822 inscrita a favor de la Municipalidad Provincial del Callao. No obstante, ya no se presenta

- tal superposición con los polígonos rectificadas e independizadas en las partidas Nros. P01097136 (“el área 1”) y P52033337 (“el área 2”).
- b. Habría una aparente duplicidad registral entre la partida N.º 47586216 (inscrita a favor del Concejo Distrital de Puente Piedra) y la partida N.º P01093595 (matriz de “el predio”).
 - v. Conforme al visor OSINERGMIN, “el predio” recae parcialmente sobre tramos de baja tensión.
 - vi. De acuerdo a las imágenes satelitales Google Earth vigentes al 16.02.2024, se observa que “el predio” recae parcialmente sobre edificaciones y pistas. Ahora bien, observada la nueva situación registral, sobre “**el área 1**” estarían las instalaciones del Colegio Naciones Unidas, y sobre “**el área 2**” se observan viviendas de madera con sus respectivas vías o calles de acceso.

Sobre “el área 1”

10. Que, toda vez que “el administrado” solicitó la afectación en uso de la partida N.º P01097136, se procedió con la revisión de la misma, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente: **i)** es un equipamiento urbano con uso “área destinada a educación”, por lo que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202[4]; **ii)** fue afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor del Ministerio de Educación, mediante Título de Afectación del 26 de febrero de 1998, para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones; y, **iii)** en virtud de la Resolución N.º 015-2008/SBN-GO-JAR del 30 de enero del 2008, se dispuso su inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta SBN; cabe indicar que en mérito a la referida Resolución se dispuso además la desafectación parcial (entiéndase como extinción de la afectación en uso) a favor del Estado respecto a un área de 2 801,04 m² (“**el área 2**”), la cual fue posteriormente independizada en la partida N.º P52033337 en mérito a la Resolución Jefatural N.º 333-2022-GRC/GGR-OGP del 27 de junio del 2022 emitida por el Gobierno Regional del Callao, quedando un área remanente de 2 954,71 m² (“**el área 1**”) inscrita en la partida N.º P01097136.

11. Que, en dicho contexto, se observa que la **partida N.º P01097136** del Registro de Predios del Callao corresponde a un predio de 2 954,71 m² (“**el área 1**”), inscrito a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio de Educación. Asimismo, toda vez que sobre “**el área 1**” se advirtieron edificaciones (Colegio Naciones Unidas) administradas por el Ministerio de Educación, éste constituye un bien inmueble estatal[5]; por lo que se debe hacer de conocimiento la presente resolución a la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (DGA), para los fines que estime correspondientes.

Sobre “el área 2”

12. Que, asimismo, se procedió con la revisión de la **partida N.º P52033337** del Registro de Predios del Callao sobre la cual recae “el predio”, observándose que: **i)** es una partida matriz inscrita a favor del Estado – SBN y tiene un área de 2 801,04 m² (“**el área 2**”); y, **ii)** se independizó de la partida N.º P01097136, dejándose constancia que en mérito a la Resolución N.º 015-2008/SBN-GO-JAR se dispuso la desafectación de dicha área (extinción de la afectación). Cabe precisar que, de la revisión de la señalada Resolución N.º 015-2008/SBN-GO-JAR, se observa que con Resolución Gerencial N.º 068-2005-MPC-GGAH del 20 de junio del 2005 emitida por la Municipalidad Provincial del Callao, se aprobó el cambio de uso del terreno de 2 801,04 m² de la siguiente manera: 2 381,86 m² destinados a “vivienda”, y 419,18 m² destinados a “tramo vial”.

13. Que, en dicho contexto, respecto al área de 2 381,86 m² destinada a “vivienda”, se debe tener en consideración que las áreas inscritas a favor del Estado destinadas a “vivienda” constituyen bienes de dominio privado del Estado, de conformidad con el literal 2 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”[6]. Asimismo, mediante Resolución N.º 398-2016-VIVIENDA del 02 de diciembre del 2016, se declaró concluido el proceso de transferencia de funciones sectoriales en materia de administración de terrenos de propiedad del Estado al Gobierno Regional del Callao; por lo que se debe hacer de conocimiento la presente resolución a dicha entidad, para los fines que estime correspondientes.

14. Que, asimismo, con respecto al área de 419,18 m² destinada a “tramo vial”, el artículo 56 de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que son bienes de propiedad municipal, entre otros, las vías, las cuales constituyen además bienes de dominio y uso público; por lo que corresponde hacer de conocimiento la presente resolución a la Municipalidad Provincial del Callao, para los fines que estime correspondientes.

15. Que, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes, se tiene que el CUS N.º 13796 solicitado por “la administrada” actualmente se encuentra desmembrado en dos áreas: **i)** el “**área 1**” de 2 954,71 m², la cual está afectada en uso a favor del Ministerio de Educación y se encuentra ocupada por edificaciones, por lo que constituye un bien inmueble competencia de la Dirección General de Abastecimiento; y, **ii)** el “**área 2**” de 2 801,04 m², estando constituida esta última por un área de 2 381,86 m² destinada a “vivienda”, competencia del Gobierno Regional del Callao en mérito a las funciones transferidas por esta SBN; y un área de 419,18 m² con uso “tramo vial”, competencia de

la Municipalidad Provincial del Callao en virtud de la Ley Orgánica de Municipalidades.

16. Que, en dicho contexto, y conforme a lo indicado en el séptimo considerando de la presente Resolución, 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 peticionado, 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”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0854-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud 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.- HACER DE CONOCIMIENTO la presente Resolución a la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas para los fines que estime correspondientes.

TERCERO.- HACER DE CONOCIMIENTO la presente Resolución al Gobierno Regional del Callao para los fines que estime correspondientes.

CUARTO.- HACER DE CONOCIMIENTO la presente Resolución a la Municipalidad Provincial del Callao para los fines que estime correspondientes.

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

SEXTO.- 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.

[3] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

[4] Decreto Legislativo N.º 1202, que modifica el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal

“**Artículo 2.- Ámbito de aplicación** (...)”

2.2. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda no pueden ejecutarse en:

(...)

g) Bienes de dominio público, tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.”

[5] Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

“**Artículo 4.- Definiciones**

A efectos de la aplicación del Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

1. Bienes inmuebles: Son aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.”

[6] “**Artículo 3.- Términos** (...)”

3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por: (...)”

3. Bienes de dominio privado estatal: Aquellos bienes estatales que no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales el Estado o alguna entidad estatal ejercen, dentro de los límites que establece la legislación vigente, el derecho de propiedad con todos sus atributos. Los bienes de dominio privado del Estado comprenden a los predios de dominio privado estatal y a los inmuebles de dominio privado estatal. Los predios de dominio privado estatal se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones. Los inmuebles de dominio privado estatal se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones.”