

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0889-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 682-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** representado por la Jefa de su Oficina General de Administración, Teresa Zenaida Quiroz Silva, mediante la cual solicita la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 1 320,62 m², ubicado en el lote 10 de la manzana C de la Urbanización La Calesa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 44793997 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.° 26166, 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 responsable 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 a los predios 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 "el TUO de la Ley") y su Reglamento, aprobado por 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 la cual se aprobó 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.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como para realizar el 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.° 01320-2024-MINEDU/SG-OGA, presentado el 05 de setiembre de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N.° 25731-2024), el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** representado por la Jefa de su Oficina General de Administración, Teresa Zenaida Quiroz Silva (en adelante "la administrada") solicitó la reasignación de "el predio" a su favor, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado "Creación de la Residencia de la Juventud" y a plazo indeterminado. Para tal efecto presentó los siguientes documentos: i) Memorándum N.° 00591-2024-

4. Que, estando a que de acuerdo al legajo digital del CUS N.° 26166 obrante en el SINABIP, “el predio” es un aporte reglamentario destinado para “Otros Fines”¹; y, dado que la finalidad para la cual solicita “la administrada” “el predio” se encuentra comprendida dentro de dicho destino, no implicando en el fondo la presente solicitud una modificación del destino de “el predio”; por lo tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 86 del TUO de la Ley N.° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS, esta Subdirección procede a encauzar de oficio el presente procedimiento como uno de **afectación en uso** previsto en el artículo 151 de “el Reglamento”.

5. Que, el procedimiento de afectación en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”; siendo que el artículo 151 de “el Reglamento” dispone 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 debe ser 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 predio 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 (numeral 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”).

6. Que, el procedimiento y los requisitos de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 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 por la Resolución N.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”).

7. Que, el numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento” dispone 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; 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”).

8. 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 a los numerales 137.1 y 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento”, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable; y, 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.

¹ Aprueban títulos del nuevo Reglamento de Construcciones que regirá desde el 1 de Marzo de 1971

DECRETO SUPREMO N° 063-70-VI (*)

-III-20 USOS ESPECIALES (OU)

Son **otros usos** diferentes a los establecidos en los artículos I-III-1 al I-III-17, tales como:

Centro Cívico, Centro Administrativo, Centro Cultural, Centro Deportivo (espectáculo)

Terminales terrestres, ferroviarios, marítimos y aéreos Hoteles.

Se incluyen asimismo bajo esta denominación los siguientes servicios públicos

complementarios: Correos y Telecomunicaciones, Establecimientos para fines de seguridad, Hogares Públicos (asilos, orfanatos), Estacionamientos para fines religiosos, Campos deportivos (recreación activa), Establecimientos para la salud, Establecimientos educacionales. (La negrita es nuestra)

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

10. Que, 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 fue contrastada con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia; producto de lo cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 01762-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de setiembre de 2024, mediante el cual se determinó lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º 44793997 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado y está registrado en el SINABIP con el CUS N.º 26166; **ii)** “el predio” es un aporte reglamentario de categoría “Otros Fines”; **iii)** el polígono del registro SINABIP ni el de la base gráfica SUNARP coinciden con el área registral de 1 320,62 m²; **iv)** debido a las referidas imprecisiones gráficas, gráficamente “el predio” también se superpone con la partida N.º 44790351, correspondiente al CUS N.º 26167; no obstante, sería su colindante; siendo que ambas partidas presentan como antecedente registral a la partida N.º 49071708; **v)** “el predio” recae totalmente sobre el área restringida de categoría Zonas Urbanas denominada Lima Metropolitana; **vi)** “el predio” recae totalmente sobre la zonificación de tipo Otros Usos (OU); **vii)** “el predio” recae sobre la afectación en uso otorgada a favor de la SBN mediante la Resolución N.º 0614-2024/SBN-DGPE-SDAPE **viii)** “el predio” no recae sobre procedimientos administrativos en trámite; **ix)** “el predio” recae sobre los procesos judiciales con Legajos N.º 124-2005 y N.º 128-2005, los mismos que se encuentran en estado “concluido”; **x)** según la imagen del Google Earth Pro del 16 de febrero de 2024, “el predio” se encuentra completamente cercado con muros de ladrillo y aproximadamente en un 9.2% del total, se encuentra parcialmente ocupado por dos construcciones de material noble, cuyo uso se desconoce; y, **xi)** como antecedente, se tiene la Ficha Técnica N.º 00152-2024/SBN-DGPE-SDAPE, elaborada para el Expediente N.º 520-2024/SBNSDAPE, con fecha de inspección 15.07.2024, donde se indicó lo siguiente: *“el predio” se encontró totalmente cercado con muros de material noble y presentó una puerta de ingreso construido con rejas de metal, dejando visualizar su interior. De allí, se constató la presencia de dos construcciones sin terminar y en aparente abandono. La primera, corresponde a una construcción circular construido con bloques de concreto y mampostería de piedra, en aparente forma de una pileta. La segunda construcción trató de una edificación de material noble, sin puertas, ni ventanas de un nivel. Asimismo, en el área remanente se observó numerosos residuos sólidos. No se advirtió la presencia de ocupantes en el predio.”.*

11. Que, en mérito al plano de recepción de obra de la habilitación urbana de la Urbanización La Calesa, Plano de Lotización N.º 189-80-VC-6468, aprobado por la Municipalidad de Lima Metropolitana, que obra en el legajo digital del CUS N.º 26166, con fecha 10 de junio de 1981 “el predio” fue independizado de la ficha N.º 102232 en la ficha N.º 192303 del Registro de Predios de Lima como aporte reglamentario para “Otros Fines”; por lo que, en tal virtud, de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202, “el predio” constituye un bien de dominio público.

12. Que, con posterioridad y en el marco del procedimiento de habilitación urbana de la Urbanización La Calesa, con fecha 28 de octubre de 1985 “el predio” fue adjudicado a favor del Estado como aporte reglamentario, conforme es de verse con el mérito del asiento c2 de la ficha N.º 192303 que continua en la partida N.º 44793997; por lo que, en tal sentido, “el predio” es de titularidad del Estado.

13. Que, a través de la Resolución N.º 0614-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2024, “el predio” fue afectado en uso a favor de esta Superintendencia a fin que lo destine al proyecto “Archivo Central de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)”, conforme es de verse con el asiento D00002 de la partida N.º 44793997; siendo que esta afectación en uso quedo condicionada a que la SBN en el plazo de dos años cumpla con la presentación de dicho proyecto; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso otorgada; por lo que y dado que no se ha declarado la extinción de la citada afectación en uso, a la fecha “el predio” cuenta con administrador vigente.

14. Que, estando a lo antes glosado, si bien “el predio” es de propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; sin embargo, “el predio” no es de libre disponibilidad por haberse otorgado un derecho como es la afectación en uso a favor de la SBN; por lo que, en tal virtud y de acuerdo al numeral

137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señalado en el octavo considerando de la presente resolución, corresponde que esta Subdirección **declare improcedente la presente solicitud, dando por concluido el presente procedimiento**; debiéndose archivar una vez haya quedado firme la presente resolución; no siendo necesario, por tanto, evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

15. Que, sin perjuicio de lo señalado, en atención a que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia la presente resolución 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 Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1030-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de afectación en uso presentada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez haya quedado firme 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

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