

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0947-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 3 de diciembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 852-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS**, representada por su Subgerente de Catastro y Planeamiento Urbano, Luis Alejandro Pareja Córdova, mediante la cual peticiona la **REASIGNACIÓN** de un área de 294,00 m², ubicada en el Asentamiento Humano Proyecto Integral Daniel Alcides Carrión, en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima (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<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (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 Estatral (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 024-2024-MDLO/GDU/SGCPU presentado el 14 de octubre del 2024 (S.I. N.º 29563-2024) a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS**, representada por su Subgerente de Catastro y Planeamiento Urbano, Luis Alejandro Pareja Córdova (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la desafectación y cambio de uso de “Salud” a “Casa del Adulto Mayor y Multiuso” de “el predio”; así como su posterior afectación en uso a favor de dicha comuna, a fin de -según indica- cubrir con las necesidades de la población. Para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **i)** Fotografía de “el predio”; **ii)** Memoria Descriptiva de septiembre del 2024; **iii)** Plano Perimétrico, Lámina N.º P-1 de septiembre del 2024; y, **iv)** Plano Ubicación, Lámina N.º U-1 de septiembre del 2024.
4. Que, si bien “la Municipalidad” indica en su solicitud requerir la desafectación, cambio de uso y posterior afectación en uso de “el predio”; se colige que su solicitud va dirigida a la modificación del uso predeterminado de “el predio” (el cual -según señala- es de “salud”) a un nuevo uso público (“Casa del Adulto Mayor y Multiuso”), otorgándose la administración de este predio a favor de dicha comuna. Por lo tanto, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE<sup>[3]</sup> pueden solicitar la afectación en uso (artículo 151 de “el Reglamento”) respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los predios de dominio público; o, la reasignación (artículo 88 de “el Reglamento”) respecto a los predios de dominio público, a fin de que se modifique el uso o destino predeterminado del predio a otro uso público o

prestación de servicio público. En dicho contexto, toda vez que “la Municipalidad” se trata de una entidad pública, la solicitud presentada debe adecuarse al procedimiento de **reasignación**, de conformidad al numeral 3 del artículo 86<sup>[4]</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”).

5. Que, al respecto, el procedimiento de **reasignación** se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 88 que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación del servicio público, pudiendo conllevar al cambio de la titularidad del predio a una nueva entidad responsable del dominio público, en cuyo caso se consigna como titular registral al Estado, representado por la nueva entidad responsable del dominio público.

6. Que, asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 89 de “el Reglamento”, debiéndose tener presente que 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”), es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva.

7. 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”).

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 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, 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 02105-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de noviembre del 2024, respecto del cual se continuó con su análisis legal correspondiente, determinándose, entre otros, lo siguiente:

- i. Consultada la base SUNARP y la Base Gráfica Única que obra en esta Superintendencia, se observó que “el predio” recae sobre las siguientes partidas:

PARTIDA	CUS	TITULAR REGISTRAL	ÁREA (PORCENTAJE)
P01084393	-	Tercero	45,05 m <sup>2</sup> (15,32%)
P01084392	-	Tercero	21,37 m <sup>2</sup> (7,27%)
P01084391	-	Tercero	8,90 m <sup>2</sup> (3,03%)
P01084390	-	COFOPRI	0,15 m <sup>2</sup> (0,05%)
P01082872	-	Área de Vías	218,53 m <sup>2</sup> (47,06%)
44003880	-	Tercero	294,00 m <sup>2</sup> (100,00%)
07015367	-	Tercero	294,00 m <sup>2</sup> (100,00%)

- Cabe indicar que la partida N.º P01082872 (denominada Proyecto Integral Daniel Alcides Carrión e inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima) es la partida matriz

de la partida N.º P01084390 (inscrita a favor de **COFOPRI**), y de las partidas Nros. P01084391, P01084392 y P01084393 (inscritas a favor de **terceros**).

- Asimismo, la señalada partida N.º P01082872 tiene como antecedente a la partida N.º 44003880 (inscrita a favor de la Asociación Pro-Vivienda Almirante Grau), que a su vez tiene como antecedente a la partida N.º 07015367 (inscrita a favor de Propietarios de Garagay S.A.C.).
- ii. Sin perjuicio de ello, la información de SUNARP difiere del Plano Catastral de la Municipalidad Distrital de Los Olivos y las imágenes satelitales, siendo que las partidas señaladas en el punto precedente que se ubican en la Manzana P, tendrían otra ubicación. Por otro lado, la **partida N.º P01082873** (con **CUS N.º 136943**), correspondiente al Lote AE del Proyecto Integral Daniel Alcides Carrión, con uso registral “Área destinada a Educación” e inscrita a favor del **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI**, debería ubicarse donde se visualizan las partidas Nros. P01084390, P01084391, P01084392 y P01084393. En dicho contexto, “el predio” recaería parcialmente sobre el CUS N.º 136943 y parcialmente sobre área de vías (partida N.º P01082872). Sin embargo, de la revisión de Google Earth, se observa que “el predio” gráficamente sería colindante a dicho CUS.
- iii. De acuerdo al visor de OSINERGMIN, “el predio” recae sobre tramos de baja tensión.
- iv. Conforme al IMP, “el predio” se encontraría totalmente sobre Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM).
- v. Según el visor ESCALE del MINEDU, “el predio” es colindante con la Institución Educativa 2005 Los Olivos.
- vi. Conforme a las imágenes satelitales de Google Earth vigentes al 02/03/2024, “el predio” está desocupado.

**11.** Que, en atención a lo concluido en el considerando precedente, si bien existe una discrepancia en la ubicación de “el predio” entre lo observado en el visor SUNARP frente al Plano Catastral de la Municipalidad Distrital de Los Olivos; de la evaluación técnica se concluyó que éste se superpone con propiedad de terceros (partidas Nros. P01084391, P01084392 y P01084393), y con propiedad de COFOPRI (partida N.º P01084390); además de recaer sobre área de vías inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la partida matriz N.º P01082872. Por lo tanto, se tiene que esta Superintendencia no es competente para aprobar un acto de administración sobre “el predio”, toda vez que no recae sobre un área inscrita a favor del Estado representado por esta SBN.

**12.** 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”.

**13.** Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la Municipalidad” 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 1109-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de diciembre del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS**, representada por su Subgerente de Catastro y Planeamiento Urbano, Luis Alejandro Pareja Córdova, 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](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

[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] **"Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales**

*Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:*  
(...)

f) *Los gobiernos locales y sus empresas."*

[4] **"Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos**

*Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:*

(...)

3. *Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos."*