

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0117-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 20 de febrero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.° 931-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **REASIGNACIÓN** solicitada por la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, respecto del predio de **4 321,20 m<sup>2</sup>**, ubicado en el lote 1, manzana B', Pueblo Joven Tiwinza, distrito y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida N.° P01164774 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, identificado con CUS N.° 14592 (en adelante, "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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<sup>1</sup> (en adelante, "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con los artículo 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de setiembre 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;

***Respecto de los antecedentes de "el predio"***

3. Que, en el caso en concreto el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a través del Título de Afectación en Uso del 26 de junio de 2000, afectó en uso "el predio" a

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

favor del Ministerio de Educación, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: Sector Educación, (uso: Área destinada a Educación), conforme obra inscrito en el asiento 00004 de la partida N.º P01164774 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao; no obstante, en virtud de la Resolución N.º 678-2014/SBN-SDAPE-DGPE del 30 de octubre de 2014, se dispuso asumir el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y se declaró la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia conforme obra inscrito en los asientos 00006 y 00007 de la citada partida;

### **Respecto a la normativa del procedimiento de reasignación**

4. Que, mediante el Memorando de Brigada N.º 02952-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre de 2024, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección, trasladó el Informe de Brigada N.º 00923-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2024, a través del cual se realizó la calificación formal del procedimiento de reasignación, debiéndose continuar con la calificación sustantiva respectiva. Además, menciona que el procedimiento requerido es de afectación en uso, sin embargo, siendo que el proyecto que pretende desarrollar será destinado a uso local institucional (servicios comunales) y que “el predio” es un bien de dominio público con uso predeterminado “área de educación”, corresponde encauzar la solicitud presentada como uno de Reasignación de conformidad al numeral 3 del artículo 86º del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.º 27444 (en adelante el “TUO de la LPAG”);

5. Que, conforme a “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar los siguientes procedimientos: i) la afectación en uso respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los 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 (afectación en uso) es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuvan 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”); o, ii) **la reasignación** 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;

6. Que, el **procedimiento de reasignación** se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 88.1 del artículo 88º que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público;

7. Que, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 89º de “el Reglamento”, debiendo tenerse 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”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el numeral 136.1 del artículo 136º 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;

### **Respecto al pedido solicitado por “la administrada”**

8. Que, mediante Oficio N.º 0174-2024-DP/OAF presentado el 16 de octubre de 2024 (S.I. N.º 29853-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la Defensoría del Pueblo (en

adelante “la administrada”), representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo, solicitó la afectación en uso y reasignación de “el predio”, para ejecutar el proyecto denominado: **“Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Callao, provincia de Callao y departamento de Lima”** (en adelante “el proyecto”), se precisa que “la administrada” ha señalado dos partidas registrales Nros. 113444606 y P01164774; sin embargo, se colige que se trataría de un error material, ya que, tanto en la solicitud como en el plan conceptual señala al CUS N.º 14592 correspondiente a la partida N.º P11164774; por lo que, la evaluación se realizará sobre ésta última partida. Para tal efecto, presentó: **i) Informe Técnico N.º 0103-2024-DP/OAF-ISI del 10 de octubre del 2024; ii) Plan Conceptual; iii) Resolución de Secretaría General N.º 010-2024-DP/SG del 12 de enero del 2024; y, iv) copia de DNI de Erwing López Calvo;**

**9.** Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se emitió el **Informe Preliminar N.º 02033-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 02 de noviembre de 2024, en el cual se encuentran vertidos los resultados de la verificación de las bases gráficas; identificándose entre otros, lo siguiente:

- 9.1** “El predio” se inscribió en la partida N.º P01164774 de la Oficina Registral de Callao producto de las acciones de formalización realizadas por el COFOPRI, con CUS N.º 14592, el cual cuenta con uso registral “área educación”.
- 9.2** Recae totalmente sobre proyecto catastral “Chillón – Parque Porcino Zapallal”.
- 9.3** De la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth se advierte que “el predio” presenta topografía plana y suelo arenoso, actualmente no cuenta con cerco perimétrico, en el 2014 se registra una construcción de material precario y entre el 2021 y el 2023 el terreno parece haber estado parcialmente cercado, posiblemente para uso como depósito, las imágenes del 2024 muestran una edificación dentro del terreno.

**10.** Que, consecuentemente el presente procedimiento, está sujeto a la etapa de calificación que comprende la determinación de la propiedad estatal, que **el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, en tal sentido, se procedió a elaborar el **Informe de Brigada N.º 00923-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 12 de diciembre de 2024, donde se concluyó lo siguiente:

**10.1. Sobre la titularidad de “el predio”, su condición jurídica y libre disponibilidad:**

“El predio” está inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º P01164774 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, con CUS N.º 14592, se trata de un equipamiento urbano destinado a “área educación”; por lo que, es un bien de dominio público.

Asimismo, según Informe Preliminar N.º 02033-2024/SBN-DGPE-SDAPE de las imágenes satelitales del Google Earth se advierte que “el predio” presenta topografía plana y suelo arenoso, actualmente no cuenta con cerco perimétrico, en el 2014 se registra una construcción de material precario y entre el 2021 y el 2023 el terreno parece haber estado parcialmente cercado, posiblemente para uso como depósito, las imágenes del 2024 muestran una edificación dentro del terreno.

Además, de la lectura del Informe Técnico Legal N.º 0767-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre del 2014, que obra en el legajo del SINABIP, se advirtió lo siguiente: *“a efectos de determinar la situación física del predio, profesionales de esta Subdirección efectuaron la inspección técnica el día 27/05/2014, verificando que se trata de un terreno de relieve plano, con suelo de textura arenosa, ocupado parcialmente por la empresa de transportes y servicios Almirante Grau S.A, quien lo utiliza como paradero de buses, observándose unidades de transportes y construcciones precarias utilizadas por la citada empresa”.* **Por lo que, de acuerdo a la información obtenida se infiere que “el predio”**

**contaría con ocupación parcial de terceros, lo que, deberá constatar en la inspección en campo.**

En ese sentido, 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; en consecuencia, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado representado por la SBN, es de dominio público no cuenta con administrador asignado, por ende, es de libre disponibilidad.

## **10.2. Sobre las ocupaciones que recaen sobre “el predio”**

Acorde a lo concluido en el Informe Preliminar N.º 02033-2024/SBN-DGPE-SDAPE y de lo advertido en el Informe Técnico Legal N.º 0767-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre del 2014, “el predio” se encontraría parcialmente ocupado por terceros.

En dicho contexto, se debe tener presente el numeral 95.4 del artículo 95 de “el Reglamento”, según el cual la existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, siendo factible la aprobación de actos de administración; siempre que tal circunstancia se ponga en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, en este caso, de “la administrada”, según se detalla a continuación:

**“Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

(...)

*95.4 La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito. 95.5 En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.”*

Por lo que, se recomienda que luego de la etapa de inspección, se haga de conocimiento de “la administrada” la situación de “el predio”, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 95 de “el Reglamento”.

## **10.3. Sobre la competencia de predios estatales ocupados por edificaciones**

Al respecto, en el numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento” se indica que cuando las entidades recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares se pone en conocimiento de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del Sistema Nacional de Abastecimiento, y de ser el caso, otorgue los actos de administración o disposición que correspondan.

En tal sentido, mediante el Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril del 2024, la Subdirección de Normas y Capacitaciones de esta Superintendencia señaló, entre otros, que la recuperación a la que se refiere el precitado artículo, recae sobre el uso y la administración del predio estatal, es decir, se trata de una recuperación física.

En dicho contexto, con Memorándum N.º 05367-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de diciembre del 2024, se requirió a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informar si en mérito a la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación, se ha procedido con la recuperación física de “el predio”; asimismo, se solicitó informar si existen procesos judiciales sobre su ámbito.

En respuesta a lo solicitado, con Memorándum N.º 02482-2024/SBN-PP del 12 de diciembre del 2024, la Procuraduría Pública brindó respuesta a lo solicitado, informando que no se encontraron procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre “el predio”.

En consecuencia, siendo que no existen procesos judiciales iniciados por esta Superintendencia respecto de “el predio”, **se colige que éste no ha sido recuperado físicamente; por lo que, éste se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales.**

#### **10.4. Sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el procedimiento de reasignación:**

Al respecto, se hace mención que el Plan Conceptual presentado por “la administrada”, cumple con las especificaciones reguladas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”, toda vez que indica: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; además de encontrarse visado por el área competente de la entidad.

De igual modo, “la administrada” cumplió con presentar los requisitos comunes exigidos por el artículo 100º y 153º de “el Reglamento”, así como en “la Directiva”.

**11.** Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando que antecede, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia, además, es de libre disponibilidad; de igual forma, se advierte que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de reasignación;

**12.** Que, en ese sentido, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de reasignación, corresponde continuar con la **etapa de la inspección técnica** (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), por lo indicado, profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección in situ, elaborándose la **Ficha Técnica N.º 0011-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2025**, en la que se advirtió lo siguiente:

*“Descripción del Predio: El predio en cuestión se encuentra inscrito con un área de 4,321.20 m<sup>2</sup>. Para acceder a él, se toma primero la Avenida Néstor Gambetta, luego se ingresa por la Calle Almirante Miguel Grau, se continúa por la Avenida Centenario hasta llegar a la intersección con la Calle 11, y, a 276 metros lineales de esa intersección, se encuentra el predio solicitado. El terreno presenta una topografía plana y una pendiente mínima, con suelo arenoso. Además, el predio cuenta con acceso directo por las calles Once, H y J.*

***Discrepancias con el PTL:** Cabe señalar que, según el Plano de Trazado y Lotización (PTL), con código 1065-COFOPRI-2000-GT, la Calle Once debería llegar solo hasta el predio; sin embargo, en la realidad, dicha calle atraviesa el predio. Por otro lado, la Calle J no aparece en el PTL, aunque en la práctica, esta calle se encuentra sobre el predio. Además, se observa un camino que atraviesa casi en el centro del predio, por el cual transitan vehículos.*

***Área del Predio:** Según las mediciones realizadas en campo y con puntos de referencia obtenidos mediante GPS, se estima que el área real del predio es de aproximadamente 3,310 m<sup>2</sup>.*

***Infraestructura y Uso del Terreno:** En el interior del predio se observó una edificación de material precario, de aproximadamente 20 m<sup>2</sup>, con un letrero que indica su uso como “Comedor Popular Nuestra Sra. del Carmen”, gestionado por la Municipalidad Provincial del Callao. También se encontró un área cercada con material precario, de aproximadamente 120 m<sup>2</sup>, en la que se observan árboles y/o vegetación desde el exterior. Una gran parte del predio se utiliza como botadero de basura. Además, se pueden observar algunas bancas de construcción rústica en diferentes áreas del terreno (...).”*

**13.** Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N.º 00671-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2025, se informó lo observado en campo, entre otros: **i)** “el predio”, tiene un área real de 3,310 m<sup>2</sup> aproximadamente, la cual difiere con el área registral inscrita; en ese sentido, con la finalidad de proseguir con el trámite correspondiente es necesario que su representada manifieste su

aceptación de continuar con el procedimiento con el área registral, ya que, de emitir su aceptación, deberá realizar las acciones de saneamiento correspondientes, esto de conformidad con el artículo 242° de “el Reglamento”; **ii)** además, se le informó las discrepancias con el Plano de Trazado y Lotización (PTL); **iii)** se observó una edificación de material precario, de aproximadamente 20 m<sup>2</sup>, con un letrero que indica su uso como “Comedor Popular Nuestra Sra. del Carmen” y un área cercada con material precario, de aproximadamente 120 m<sup>2</sup>, en la que se observan árboles y/o vegetación desde el exterior; por lo que se solicitó se sirva manifestar su conformidad sobre la continuidad del procedimiento o en todo caso evaluar si corresponde el desistimiento del mismo, para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento para que remita la información solicitada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 143° del “TUO de la LPAG”, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento con la información que se tenga a la fecha;

**14.** Que, es preciso señalar que el citado Oficio, fue notificado a través de su Mesa de Partes Virtual de “la administrada” el 3 de febrero de 2024, según la Correspondencia Cargo N.º01351-2025/SBN-GG-UTD; por lo que, se encuentra debidamente notificado, cuyo plazo para manifestar la continuidad del procedimiento o en todo caso evaluar si corresponde el desistimiento del mismo, venció el 14 de febrero de 2025;

**15.** Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” a través del Oficio N.º 0028-2025-DP/OGAF, recepcionado por la Mesa de Partes de esta Superintendencia el 5 de febrero del 2025 (S.I N.º 03469-2025), manifestó su conformidad de continuar con el procedimiento de reasignación; por ende, “la administrada” tiene pleno conocimiento del estado de “el predio”, ese sentido, los hechos detallados no limitan la aprobación del acto de administración de conformidad al artículo 95 de “el Reglamento”;

**16.** Que, en los considerandos precedentes, se tiene que “la administrada” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado, de igual manera la libre disponibilidad de “el predio”, correspondiendo pronunciarse por la **parte sustantiva** de la reasignación, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, debe recaer sobre predios de propiedad estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”;

#### **16.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:**

“La administrada” es un órgano constitucional autónomo con personería jurídica de derecho público, de conformidad con el artículo 161 de la Constitución Política del Perú; por lo tanto, de conformidad con el inciso c) del artículo 8° de “el Reglamento”, es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>2</sup>.

Al respecto, el artículo 17° del Reglamento de Organización de Funciones, aprobado mediante Resolución Defensorial N.º 004-2024/DP del 02 de febrero de 2024, establece que la Secretaría General tiene como función la representación legal de la Defensoría del Pueblo. Sin embargo, mediante la Resolución de Secretaría General N.º 010-2024-DP/SG del 12 de enero del 2024, se resolvió delegar al servidor Erwing López Calvo, jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, la representación legal de la Defensoría del Pueblo; por lo tanto, se encuentra legitimado para solicitar la afectación en uso de “el predio”.

#### **16.2. Respecto a la condición del predio:**

Conforme se ha indicado en los considerandos precedentes, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida N.º

---

<sup>2</sup>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: (...) c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.

P01164774 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, con CUS N.º 14592, se trata de un equipamiento urbano destinado a “área educación”; por lo que, es un bien de dominio público.

Asimismo, de acuerdo con la Ficha Técnica N.º 0011-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2025, “el predio”, tiene un área real de 3,310 m<sup>2</sup> aproximadamente, la cual difiere con el área registral inscrita, asimismo, se advirtió discrepancias con el Plano de Trazado y Lotización (PTL), con código 1065-COFOPRI-2000-GT, así como ocupaciones y edificación parcial, **situación que tiene pleno conocimiento “la administrada”, ese sentido, los hechos detallados no limitan la aprobación del acto de administración de conformidad al artículo 95 de “el Reglamento”.**

**16.3. Respecto a la expresión concreta del pedido:**

La pretensión de “la administrada”, se sustenta en el requerimiento de la reasignación sobre “el predio”, basándose en la ejecución del proyecto denominado: **“Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Callao, provincia de Callao y departamento de Lima”.**

**16.4. Respecto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:**

La “administrada” presentó el plan conceptual denominado: “Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Callao, provincia de Callao y departamento de Lima”, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el ítem 2 del numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

**a) Objetivo:**

Señala como objetivo general; atender en todo el país quejas, consultas y pedidos de ciudadanos que, por alguna causa, han experimentado la vulneración de sus derechos, satisfaciendo las necesidades de la ciudadanía a través de una buena infraestructura; así como objetivo específico; contar con una sede administrativa propia a fin de evitar incurrir en gastos de alquileres y/o mudanzas a futuro.

**b) Descripción técnica del proyecto:**

Señala la Descripción Técnica de Espacios del proyecto de inversión:

- Área de Estacionamiento (Estacionamiento y Control de seguridad).
- Área de Atención al público (atención a primera línea y mesa de partes).
- Área Administrativa (Administración, Jefatura, secretaria, Sala de reuniones, Área de trabajo de comisionados y practicantes, oficinas)
- Área de Sala de Usos Múltiples.
- Áreas Complementarias (soporte técnico, depósito general, área de archivadores, comedor y kitchenette).
- Servicios higiénicos hombres, mujeres y personas con discapacidad.

**c) Demanda y número aproximado de beneficiarios:**

Teniendo como referente el documento Informe Técnico N.º 0103-2024- DP/OAF-ISI, se estima que se beneficiará al departamento de Lima, que son 10 292,408 habitantes, el local contará con un aforo de 50 personas.

**d) Cronograma preliminar:**

“La administrada” informó que el proyecto **“Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Callao, provincia de Callao y departamento de Lima”** tendrá una ejecución física de 4 años, el cual, comprende esquemáticamente la: **i)** etapa de elaboración del perfil y etapa de pre factibilidad (1 año), **ii)** etapa de diseño (1 año), y **iii)** etapa de ejecución (2 años).

**e) Justificación de la dimensión del área solicitada:**

La dimensión del área solicitada para ejecutar el programa o proyecto de inversión denominado **“Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Callao, provincia de Callao y departamento de Lima”**, se justifica mediante que las Oficinas Defensoriales a Nivel Nacional actualmente se encuentran con inmuebles alquilados que cuenta con un área de terreno de: 200,00 m<sup>2</sup> aproximadamente, adicionalmente, las oficinas defensoriales tiene un crecimiento por la demanda por lo cual al área se le considera un porcentaje de crecimiento considerando que el espacio con el que se cuenta actualmente resulta insuficiente. Por lo que se desarrollará un proyecto integro con espacios amplios y con una arquitectura que se integre con el entorno existente del distrito de Callao. Con el fin de generar un mejor confort a los ocupantes y visitantes de la Oficina Defensorial. Se beneficiará toda la población del Departamento de Lima que es de 10 292,408 habitantes. El local contará con un aforo de 50 personas.

**f) Presupuesto estimado y forma de financiamiento:**

“El Proyecto” tendrá un presupuesto estimado de S/ 3 000 000,00 Soles, monto que será financiado mediante recursos ordinarios.

Cabe precisar que, al haberse acogido “la administrada” a la presentación de un plan conceptual, deberá establecerse como obligación que **dicha entidad debe presentar en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la fecha en que quede firme la resolución, el expediente del proyecto**, bajo apercibimiento de extinción de la Reasignación, en caso de incumplimiento.

**17.** Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente Resolución, está demostrado que “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación de la reasignación de “el predio”. En consecuencia, corresponde aprobar la reasignación de “el predio” a favor de la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, para que lo destine al proyecto denominado **“Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Callao, provincia de Callao y departamento de Lima”**. Cabe indicar que la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales deben servir, en principio, para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población;

**18.** Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152° de “el Reglamento”, la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso otorgar la afectación en uso de “el predio” a **PLAZO INDETERMINADO**, en razón a que el fin público que brinda “la administrada” es permanente en el tiempo;

***Respecto de las obligaciones de “la administrada”***

**19.** Que, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de reasignación, los cuales se detallan a continuación:

**19.1.** Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años, contados desde la fecha en que quede firme la resolución, bajo sanción de extinguirse el acto de administración otorgado de pleno derecho y consecuentemente se emita la Resolución respectiva.

Se entiende como expediente de proyecto al documento que contiene los requisitos establecidos en el ítem 1 del numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, precisándose la fecha de inicio y fin de la ejecución de “el proyecto”; es decir, la finalidad

de este requisito es que el Estado tenga certeza del inicio y término (plazos) en el que se ejecutará el referido proyecto de inversión; información que dará mérito a una segunda resolución con nuevos derechos y obligaciones que, a su vez, son necesarias para las acciones de supervisión, y de ser el caso, la extinción del acto de administración otorgado, sin derecho a reembolso alguno por las obras o gastos que hubiera realizado la entidad o un tercero en el predio en aplicación del numeral 156.2 del artículo 156° del “Reglamento”.

**19.2.** Cumplir con mantener la finalidad de la reasignación, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

**19.3.** De igual forma, “la administrada” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la reasignación.

**19.4.** Asimismo, conforme al artículo 99° de “el Reglamento” se debe indicar que los derechos otorgados sobre predios estatales mediante algún acto de administración no otorga autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el beneficiario ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. En tal sentido, corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio.

**20.** Que, el subnumeral 6.1.10 de “la Directiva” dispone que una vez que la resolución ha quedado firme, el área competente elabora y suscribe con la beneficiaria el Acta de Entrega - Recepción del predio sobre el que se constituye el derecho de reasignación, considerando las formalidades señaladas en el artículo 64° del Reglamento. Además, señala que el Acta de Entrega y Recepción del predio debe ser firmada por la beneficiaria, en el plazo máximo de diez (10) días de notificada, bajo responsabilidad del representante de la entidad beneficiaria;

**21.** Que, se aplica supletoriamente el artículo 155° de “el Reglamento”, por ende, la reasignación se extingue por las causales de: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de plano derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y, **x)** otras que se determinan por norma expresa;

**22.** Que, de conformidad con el correo electrónico del 20 de febrero de 2025, sobre “el predio” no recaen procesos judiciales concluidos ni en trámite;

**23.** Que, finalmente, corresponde a esta Subdirección 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 N.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “el TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 129-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero de 2025;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR** la **REASIGNACIÓN** a plazo **INDETERMINADO** a favor de la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO** respecto del predio de **4 321,20 m<sup>2</sup>**, ubicado en el lote 1, manzana B', Pueblo Joven Tiwinza, distrito y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida N.º P01164774 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, identificado con CUS N.º 14592, con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado: **“Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Callao, provincia de Callao y departamento de Lima”**, conforme a los argumentos expuestos.

**SEGUNDO: DISPONER** que la **REASIGNACIÓN** otorgada en el artículo primero de la presente Resolución, queda condicionada a que en el **plazo de dos (2) años**, contados desde la fecha en que quede firme la resolución, la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO** cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado “Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Callao, provincia de Callao y departamento de Lima”, bajo sanción de extinguirse la reasignación otorgada.

**TERCERO:** La **DEFENSORÍA DEL PUEBLO** deberá cumplir con las obligaciones señaladas en el décimo noveno considerando de la presente resolución.

**CUARTO: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**QUINTO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Callao, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**SEXTO:** 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  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal