

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0125-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 092-2025/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUARO**, representada por su alcalde Juvenal Humpire Puma, mediante el cual peticiona la afectación en uso del predio de 233,17 m², ubicado en la Manzana P1 Lote 9 del Centro Poblado Huaro, en el distrito de Huaro, en la provincia de Quispicanchi, en el departamento de Cusco, inscrito en la partida N.º P31003284 del Registro de Predios de Cusco de la Zona Registral N.º X - Sede Cusco, anotado con el CUS N.º 59418 (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 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 de 2022, con el que 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 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 36-A-2025-MDH/Q presentado el 23 de enero de 2025 (S.I. N.º 02204-2025) ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia, la Municipalidad Distrital de Huaro (en adelante “la Municipalidad”), representada por su alcalde Juvenal Humpire Puma, solicita la afectación en uso de “el predio” a fin de ejecutar una piscina municipal; asimismo, solicita la entrega provisional de “el predio”. Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **i)** copia del certificado literal de la partida N.º P31003284; **ii)** Plano Perimétrico y Ubicación de enero de 2025 (lámina PU); y, **iii)** Memoria Descriptiva de enero de 2025;
4. Que, el procedimiento administrativo de afectación en uso está 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, a fin de 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, 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”). 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 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo 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 del artículo 136 de “el Reglamento”);

6. Que, por otro lado, el 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 del predio solicitado** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio solicitado**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a realizar en gabinete la evaluación técnica de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 00187-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de febrero de 2025, en el que se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** está inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida N.º P31003284 y se encuentra afectado en uso a favor del Club Social Huaro; **ii)** registrado en el SINABIP bajo el CUS N.º 59418; y, **iii)** según las imágenes satelitales de Google Earth vigentes al 19/10/2024, se observa que “el predio” está desocupado;

9. Que, asimismo, toda vez que “el predio” recae sobre el ámbito de la partida N.º P31003284 del Registro de Predios de Cusco, se revisó la misma, advirtiendo lo siguiente: **i)** es un equipamiento urbano destinado “otros usos”, por lo cual es un bien de dominio público, conforme lo descrito en el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 12021 ; **ii)** en la descripción del asiento 00002 de la citada partida se indica “Inscripción de Usufructo”, se consigna como propietario a la Municipalidad Provincial de Quispicanchi y como usufructuario al Club Social Huaro; no obstante, en el contenido de la inscripción se indica que dicha Municipalidad, con intervención de COFOPRI, otorga el Título de Afectación en Uso a favor del Club Social Huaro por un plazo indeterminado para que lo destine al desarrollo de sus funciones; y, **iii)** en mérito a la Resolución N.º 295-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10/03/2020, se inscribió el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, según consta en el asiento 00003;

10. Que, en tal sentido, “el predio” es un bien de dominio público del Estado, destinado a “otros usos” y se encuentra afectado en uso a favor del Club Social Huaro;

11. Que, de otro lado, tenemos que el numeral 137.2 del artículo 137 de “el Reglamento” señala que: *“Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”*. En el presente caso, se ha advertido que “el predio” está afectado en uso a favor del Club Social Huaro, por lo que, para que “el predio” sea de libre disponibilidad, previamente debería extinguirse la precitada afectación en uso;

12. Que, ahora bien, tenemos que las causales de extinción de la afectación en uso se encuentran reguladas en el artículo 155 de “el Reglamento”, y desarrolladas en el numeral 6.4.2 de “la Directiva”, siendo que las citadas causales de extinción son las siguientes: 1) incumplimiento de su finalidad, 2) incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto, 3) vencimiento del plazo de la afectación en uso, 4) renuncia a la afectación en uso; 5) extinción de la entidad afectataria, 6) consolidación del dominio, 7) cese de la finalidad, 8) decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, 9) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio y 10) otras que se determinen por norma expresa;

13. Que, asimismo, cabe señalar que el procedimiento para la extinción de la afectación en uso se inicia en los siguientes casos: **i)** cuando la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) de esta Superintendencia realiza una inspección técnica intempestiva y de oficio al predio estatal, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado en afectación en uso. Si de la inspección efectuada la “SDS” elabora un Informe de Supervisión y lo remite a esta Subdirección, se inicia el procedimiento de extinción de la afectación en uso (subnumerales 6.4.1.3 y 6.4.1.4 del numeral 6.4.1 de “la Directiva”); o, **ii)** cuando la entidad afectataria presenta su solicitud de renuncia a la afectación en uso otorgada (subnumeral 6.4.1.5 del numeral 6.4.1 de “la Directiva”). En el presente caso no se encontró ninguna solicitud con la cual la afectataria (Club Social Huaro) renuncie a la afectación en uso de “el predio”. Sin perjuicio de ello, el presente pedido y lo advertido durante la evaluación de “el predio” se hará de conocimiento de la “SDS” para las acciones de su competencia;

14. Que, en tal contexto, tenemos que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso a favor del Club Social Huaro), el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo; por tanto, “el predio” no es de libre disponibilidad;

15. Que, en tal sentido, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala lo siguiente: *“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”*;

16. Que, a partir de lo expuesto, “el predio” no es de libre disponibilidad, por lo cual corresponde declarar improcedente el pedido de “la Municipalidad” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos;

17. Que, en relación al pedido de entrega provisional de “el predio”, se debe tener presente el artículo 65 de “el Reglamento”, según el cual *“[e]n los procedimientos de administración y disposición de predios estatales entre entidades públicas, así como en el de reserva de predios estatales, la entidad a cargo del procedimiento puede entregar provisionalmente la posesión del predio a la entidad solicitante, en el caso que peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente justificadas”*. En otras palabras, con la entrega provisional se otorga la posesión del predio materia de solicitud en el marco de la evaluación de un acto de administración. Por lo tanto, teniendo en cuenta que el pedido de afectación en uso de “el predio” es improcedente, no es posible atender la solicitud de entrega provisional;

18. Que, teniendo en cuenta que sobre “el predio” recae un acto de administración vigente (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta

Superintendencia lo advertido por esta Subdirección, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo a los artículos 53 y 54 de “el ROF de la SBN”;

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 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y mediante el Informe Técnico Legal N.º 0134-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUARO**, representada por su alcalde Juvenal Humpire Puma, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.-

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

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.