

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0246-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 587-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA** representada por su Alcalde, George Robles Soto, mediante la cual solicita la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 3 844,21 m², denominado Parcela 4, ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 15285585 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N.° 192325 (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 Formato Referencial de Solicitud, presentado el 11 de julio de 2024 a través de la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (S.I. N.° 19562-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA** representada por su Alcalde, George Robles Soto (en adelante “la administrada”), solicitó la afectación en uso de “el predio”, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Creación del servicio de vivero municipal del distrito de Santa Rosa - provincia de Lima - departamento de Lima”. Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **i)** plan conceptual del proyecto; **ii)** memoria descriptiva; **iii)** Acuerdo de Concejo N.° 022-2024/MDSR del 16 de mayo de 2024; **iv)** plano de ubicación de junio de 2024; **v)** plano perimétrico de junio de 2024; y, **vi)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.° 062-2024/SGOPyC/GDU/MDSR del 26 de abril de 2024;

4. 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”);

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

6. 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 inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”);

7. Que, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prescribe 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;

8. 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**;

9. 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 01470-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2024, mediante el cual se determinó lo siguiente: **i)** de la reconstrucción del polígono con las coordenadas que figuran en el plano perimétrico presentado, lo graficado guarda relación con el área solicitada; **ii)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N.º 15285585 y está anotado en el SINABIP con el CUS N.º 192325; **iii)** “el predio” no presenta incidencia con las diferentes bases gráficas que obran en esta Superintendencia ni con los geoportales de las diferentes entidades (SICAR, SIGDA, SERNANP, OSINERGMIN, ANA, MTC); **iv)** según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 062-2024/SGOPyC/GDU/MDSR del 26 de abril de 2024 y el Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa, aprobado por la Ordenanza N.º 1085-MML, publicada el 26 de octubre de 2007, “el predio” recae sobre área zonificada como RDB - Residencial de Densidad Baja; **v)** “el predio” no se encuentra incorporado al Portafolio de Predios del Estado; **vi)** “el predio” no recae sobre procedimientos concluidos con derecho otorgado ni en trámite; **vii)** “el predio” recae en 100% sobre el proceso extrajudicial con Legajo 035-2018, el mismo que se encuentra en estado: No Concluido; y, **viii)** según la imagen satelital del Google Earth del 16 de febrero de 2024, “el predio” se encontraría desocupado;

10. Que, a través del Oficio N.º 07262-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de setiembre de 2024, esta Subdirección solicitó a la Oficina Registral de Lima a fin que remita copia del título archivado N.º 2023-00664917 del 06 de marzo de 2023, que dio lugar a la partida N.º 15285585 y al asiento B00000 de la partida N.º 12297800, a fin de evaluar el pedido de “la administrada” y determinar las acciones de saneamiento físico legal de ser el caso; siendo que mediante el Oficio N.º 16230-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP, presentado el 05 de setiembre de 2024 con la S.I. N.º 25716-2024, la citada entidad remitió el referido título archivado;

11. Que, a través del Memorándum N.º 03778-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de setiembre de 2024, esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a fin que informe sobre el estado actual del proceso extrajudicial con Legajo 035-2018, si sobre “el predio” recae algún proceso judicial y si en dichos procesos judiciales o como consecuencia de ellos, existe alguna medida cautelar u otro, que impida aprobar actos de administración; siendo que mediante el Memorándum N.º 01811-2024/SBN-PP del 05 de setiembre de 2024, la citada instancia informó que no se ha encontrado procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre “el predio”, así como que no cuenta con requerimientos de recuperación extrajudicial iniciados y/o pendientes de ejecución que involucre a “el predio”;

12. Que, asimismo, la presente solicitud fue calificada en su aspecto legal a través del Informe Preliminar N.º 01876-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de octubre de 2024, mediante el cual se estableció lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado al haber sido independizado de la partida N.º 12297800, en mérito a la Resolución Jefatural N.º D000082-2023-COFOPRI-OZLC del 03 de marzo de 2023, modificada por las Resoluciones Jefaturales N.º D000118-2023-COFOPRI-OZLC del 14 de abril de 2023 y N.º D000137-2023-COFOPRI-OZLC del 05 de mayo de 2023; **ii)** sobre “el predio” no obran inscritos otros actos, por lo tanto, no tiene administrador asignado; **iii)** revisado el Título Archivado N.º 2023-00664917 del 06 de marzo de 2023, se advirtió que “el predio” tiene como titular registral al Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; **iv)** si bien en el Informe Preliminar N.º 01470-2024/SBN-DGPE-SDAPE se indicó que “el predio” recae sobre el proceso extrajudicial con Legajo 035 2018, la Procuraduría Pública ha indicado con el Memorándum N.º 01811-2024/SBN-PP que sobre el mismo no recae ningún proceso judicial ni requerimiento de recuperación extrajudicial; **v)** “la administrada” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales; **vi)** la presente solicitud fue ingresada por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, de acuerdo al artículo 15 del Reglamento de Organización y Funciones de la citada comuna; **vii)** “La administrada” no ha precisado el plazo por el que solicita la afectación en uso (determinado o indeterminado); **viii)** “la administrada” presentó el Acuerdo de Concejo N.º 022-2024/MDSR del 16 de mayo de 2024, en el que se aprobó que la Municipalidad Distrital de Santa Rosa solicite la afectación en uso de “el predio”; **ix)** a través del correo electrónico institucional del 03 de octubre de 2024, el Equipo Técnico de esta Subdirección ha precisado que ya no es necesario requerir documentación técnica; **x)** el nombre del proyecto indicado en el plan conceptual difiere del indicado en el Formato de Solicitud; **xi)** en el ítem “Descripción técnica del proyecto” del plan conceptual se indica que uno de los componentes del vivero es el “Área de Comercio”; y **xii)** el artículo 3 de la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, establece que *“El Estado privilegia la creación y mantenimiento de espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad. (...) Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente”*;

13. Que, en tal contexto, mediante el Informe Preliminar N.º 01876-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de octubre de 2024, se concluyó lo siguiente: **i)** se deberá solicitar a “la administrada” que aclare el plazo por el que solicita la afectación en uso (determinado o indeterminado); **ii)** es necesario que “la administrada” aclare cuál es el nombre del proyecto (el cual debe ser concordante con los documentos que sustentan el pedido); **iii)** se deberá solicitar a “la administrada” que indique cuál es el marco legal que la faculta a desarrollar áreas de comercio en este tipo de proyectos; y, **iv)** se deberá solicitar a “la administrada” que indique si su proyecto es un espacio público; y, de ser afirmativa la respuesta, deberá indicar si en el mismo se está tomando en consideración las disposiciones establecidas en la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos;

14. Que, en tal sentido, a través del Oficio N.º 07917-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de octubre de 2024 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** aclarar el plazo por el que solicita la afectación en uso (determinado o indeterminado); **ii)** aclarar cuál es el nombre del proyecto (el cual debe ser concordante con los documentos que sustentan el pedido); **iii)** indicar cuál es el marco legal que la faculta a desarrollar áreas de comercio en este tipo de proyectos; y, **iv)** indicar si su proyecto es un espacio público; y, de ser afirmativa la respuesta, indicar si en el mismo se está tomando en consideración las disposiciones establecidas en la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos;

habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación; bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibile la solicitud y la conclusión del presente procedimiento; siendo que conforme es de verse con el cargo de la mesa de partes virtual, dicho oficio fue notificado con fecha 15 de octubre de 2024; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar estas observaciones hasta el día 29 de octubre de 2024;

15. Que, conforme es de verse con la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones formuladas dentro del plazo que se le otorgó para tal efecto; por lo que y de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”, corresponde hacer efectivo el apercibimiento consignado en “el Oficio”; y, en consecuencia, que esta Subdirección **declare inadmisibile la presente solicitud, dando por concluido el presente procedimiento**; debiéndose archivar una vez haya quedado firme la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “la administrada” puede volver a solicitar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

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 0266-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de afectación en uso presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese, comuníquese y publíquese.

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