

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0745-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de agosto del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 804-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **DEFENSORIA DEL PUEBLO**, representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo, mediante el cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 4 322,95 m², ubicado aproximadamente a 180 metros al sureste del Centro Poblado de Negritos del distrito de la Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida N.º 11072466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana y anotado con CUS N.º 90192 (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 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 (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 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.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre 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.º 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;
3. Que, mediante Oficio N.º 0169-2024-DP/OAF presentado el 09 de octubre del 2024 (S.I. N.º 29119-2024) a través de la Mesa de Partes presencial de esta Superintendencia, la Defensoría del Pueblo, representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo (en adelante “**la administrada**”), solicitó la afectación en uso de “el predio”, a fin de ejecutar para destinarlo al proyecto denominado “*Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito Tumbes, provincia Tumbes y departamento Tumbes*” (en adelante “el proyecto”), con el cual -según señala- se busca brindar un mejor confort en los servicios de atención ciudadana y contar con espacio físico adecuado para el buen desarrollo de la actividad propia de la entidad. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Informe Técnico N.º 0102-2024-DP/OAF-ISI del 03 de octubre del 2024; **ii)** Plan Conceptual; **iii)** Resolución de Secretaría General N.º 010-2024- DP/SG del 12 de enero de 2024; y, **iv)** copia del DNI de Erwing López Calvo;

4. Que, el procedimiento de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II del Reglamento de la Ley N.º 29151, aprobado con el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), habiéndose dispuesto en el artículo 151 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 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 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 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. 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 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;

8. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, 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 01942-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2024, en el cual se determinó entre otros, lo siguiente:

- i) “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º 11072466 de la Oficina Registral de Sullana favor del Estado representado por esta Superintendencia, registrado en el SINABIP con CUS N.º 90192;
- ii) “el predio” se superpone totalmente sobre escenario de riesgo por inundación con nivel alto y superposición total sobre escenario de riesgo por movimientos de masa con nivel bajo;
- iii) se superpone totalmente con el proceso judicial N.º 1475-2014; y,
- iv) según las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 15 de febrero del 2024, se observa que el predio se encuentra en ámbito eriazos con presencia de expansión urbana, dentro del predio se aprecia que del lado norte hay presencia parcial de tres (03) construcciones aparentemente de material prefabricado (madera y calamina), adicionalmente sobre **el predio pasaría parte de una vía sin afirmar.**

Asimismo, de acuerdo al SINABIP el CUS N.º 90192 presenta múltiples fichas técnicas, no obstante, de la revisión de los citados documentos técnicos, sólo se tomará la información de las siguientes Fichas Técnicas Nros, 1445-2015/SBN-DGPE-SDS y 333-2020/SBN-DGPE-SDS el cual detalla lo siguiente: **a)** con respecto a la Ficha Técnica 1445-2015/SBN-DGPE-SDS, esta hace mención que hizo únicamente la inspección del CUS 90192 evidenciando que un área de 4 322,95 m² se encuentra cercado parcialmente con palos y alambre de púas ocupado por 08 módulos de vivienda de material precario, además de apreciarse basura y desmonte; y, **b)** con respecto a la Ficha Técnica 333-2020/SBN-DGPE-SDS, se hace inspección sobre el área de 4 322,95 m² en la que se identificó que se encuentra ocupada por parte de una construcción de madera con techo de calamina en su frente se observa el letrero con el texto “Iglesia Adventista del Séptimo Día – Villa Esperanza” y no cuenta con servicios de agua potable y el resto del área del predio inspeccionado se encuentra desocupado”;

9. Que, es necesario precisar que revisados los antecedentes registrales de la partida N.º 11072466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se advirtió, que la misma se independizó de la partida N.º 11023138 a favor del Estado representado por esta Superintendencia en mérito al Oficio N.º 136-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril del 2014. Por tanto, se ha determinado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad;

10. Que, de acuerdo a lo advertido en el Informe Preliminar N.º 01942-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se emitió el Oficio N.º 09225-2024/SBN-DGPE del 12 de noviembre del 2025, reiterado con Oficio N.º 00932-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero del 2025, a través del cual, se consultó a la Municipalidad Distrital de Brea, informar si sobre “el predio” cruza una vía de hecho; y, de ser así, remitir información técnica, respecto al área que vendría siendo utilizada como vías, además de informar si estarían consideradas dentro de su plan urbano;

11. Que, en atención a ello, mediante Carta N.º 034-2025-MDLB/SG presentado el 16 de abril del 2025 (S.I. N.º 12605-2025) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la Municipalidad Distrital de Brea, informó lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra en zona de riesgo por inundación; **ii)** se superpone parcialmente con construcciones del AA.HH Punta Balcones; y, **iii)** se superpone con terreno por donde cruza fluvial que procede del AA.HH Nuevo Villa Hermosa AA.HH. Nuevo Amanecer; por lo tanto, se infiere que no nos encontraríamos ante una vía de hecho;

12. Que, mediante Memorando N.º 02141-2025/SBN-SDAPE del 15 de mayo del 2025, se consultó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia el estado actual del proceso judicial N.º 1475-2014. En relación a ello, con Memorando N.º 01082-2025/SBN-PP del 21 de mayo de 2025, la Procuraduría Pública informo informó que llevó a cabo una diligencia de recuperación extrajudicial del predio del Estado con área de 4 110,93 m², ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara, región Piura, de acuerdo al Plano N.º 858-2017/SBNDGPE-SDS, predio que comprende parte del CUS N.º 90192, 45908 y 87624. Cabe señalar que, el predio recuperado fue entregado a la SDAPE mediante Acta Entrega - Recepción N.º 066-2018/SBNPP para las acciones de custodia propias de su competencia;

13. Que, luego de la evaluación legal efectuada se emitió en Informe Preliminar N.º 00737-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2025, en el que se concluyó lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N.º 11072466 del Registro de Predios de Sullana, con CUS N.º 90192, es de dominio privado del Estado de libre disponibilidad; **ii)** según las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que dentro del predio se aprecia que del lado norte hay presencia parcial de tres (03) construcciones aparentemente de material prefabricado (madera y calamina), adicionalmente sobre el predio pasaría parte de una vía sin afirmar; y, **iii)** “la administrada” no ha cumplido con presentar todos los requisitos establecidos en el artículo 100 de “el Reglamento”;

14. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 04088-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2025 (en adelante “**el Oficio**”), se solicitó a “la administrada” lo siguiente: **i)** precisar si está vigente la delegación de la representación legal del Secretario General de la Defensoría del Pueblo al Jefe de la Oficina General de Administración y Finanzas de dicha entidad; y, **ii)** manifestar su voluntad expresa de querer continuar con el procedimiento de afectación en uso respecto a la totalidad de “el predio” con la ocupación advertida, de conformidad al artículo 95 de “el Reglamento”². En atención a ello, para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”;

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado en la casilla electrónica de “la administrada”, el cual cuenta con acuse de recibido del día 28 de mayo del 2025; por lo que, de conformidad con el numeral 20.4^[3] del artículo 20 y el numeral 25.2 del artículo 25^[4] del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo de diez (10) días hábiles otorgados en “el Oficio” vencía el 11 de junio del 2025;**

16. Que, en ese sentido, conforme se advierte de la revisión del Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar 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 Directiva”, el “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 0876-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 30 de julio de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de afectación en uso presentado por la DEFENSORIA DEL PUEBLO, representada por el jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] El 11 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano “el Reglamento”.

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

95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

(...)

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”.

[3] **Artículo 20. Modalidades de notificación**

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica. En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

[4] **Artículo 25.- Vigencia de las notificaciones**

Las notificaciones surtirán efectos conforme a las siguientes reglas:

1. Las notificaciones personales: el día que hubieren sido realizadas.

2. Las cursadas mediante correo certificado, oficio, correo electrónico y análogos: el día que conste haber sido recibidas.

(...)