

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0050-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º **699-2024/SBNSDAPE**, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO** solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, respecto de un área de **19 348,91 m²**, ubicado frente a la prolongación de la avenida Pachacútec entre la calle Argentina y calle Arboledas, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º 12280424 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS N.º 50295 (en adelante “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49º y 50º 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;

Respecto de los antecedentes de “el predio”

3. Que, en el caso en concreto se trata de un predio de dominio privado al haberse dispuesto

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

la reversión del dominio por incumplimiento de la obligación a través de la Resolución N.º 0067-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero del 2023, cuya titularidad se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N.º 12280424 de la Oficina Registral de Lima, con registro CUS N.º 50295;

Respecto a las solicitudes presentadas por la Municipalidad Distrital de Villa María de Triunfo

4. Que, mediante los Oficios Nros. 054 y 059-2024-OAF/MDVMT presentados a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el 03 y 04 de abril de 2024 (S.I. Nros. 08815 y 08865-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por la Gerente de la Oficina de Administración y Finanzas, Aghata Christie Ramírez Fernández, solicitó la afectación en uso de “el predio”, para destinarlo al proyecto denominado “**Ampliación del Servicio de limpieza pública en taller maestranza de la Zona 5 – Tablada de Lurín, mediante la construcción de un cerco perimétrico, distrito de Villa María del Triunfo, provincial de Lima y departamento de Lima**”; adjuntando para ello la siguiente documentación: **i)** Plano Perimétrico de enero del 2024, **ii)** Plano Ubicación de enero del 2024, **iii)** Memoria Descriptiva, **iv)** Informe N.º 055-2024/SGPUCOPHU-GDU/MDVMT del 23 de enero del 2024, **v)** Plan Conceptual, **vi)** Acuerdo de Concejo N.º 011-2024-MDVMT del 28 de febrero de 2024, y **vi)** entre otros;

5. Que, posteriormente con Oficio N.º 123-2024-OAF/MDVMT presentado el 24 de junio de 2024 (S.I. N.º 17477-2024), la citada comuna representada por la Gerente de la Oficina de Administración y Finanzas, Aghata Christie Ramírez Fernández, hace referencia al Oficio N.º 04289-2024/SBNDGPE-SDAPE, con el cual se requirió subsane observaciones, y solicita nuevamente la afectación en uso a plazo indeterminado de “el predio”. Asimismo, adjuntó los siguientes documentos: **i)** Informe N.º 0516-2024/ACPSG-OAF/MDVMT, **ii)** Informe N.º 0517-2024/SGPUCOPHU-GDU/MDVMT del 21 de junio del 2024, **iii)** Plan Conceptual, **iv)** Memoria Descriptiva, **v)** entre otros;

6. Que, de igual forma, la citada comuna, representada por el alcalde, Eloy Chávez Hernández (en adelante “la administrada”), con Oficio N.º 013-2024-ALC/MDVMT presentado el 14 de agosto de 2024 (S.I. N.º 23081-2024), ratifica el pedido de afectación en uso sobre “el predio” tramitado por la Oficina de Administración y Finanzas de su comuna, requiriendo la aprobación del acto de administración de afectación en uso; adjuntando el Oficio N.º 123-2024-OAF/MDVMT y documentos señalados en el considerando precedente;

Respecto al procedimiento de afectación en uso

7. Que, conforme a “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar -entre otros- 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 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”); 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;

8. Que, el **procedimiento de afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151º 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”);

9. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 153° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.° DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se opongá a “el Reglamento” vigente. 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”);

10. Que, mediante el **Memorando de Brigada N.° 02607-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de noviembre de 2024**, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección trasladó el **Informe Brigada N.° 00796-2024/SBN-DGPE-SDAPE** con el cual señala que realizó la calificación formal del procedimiento y recomienda que se continúe con la calificación sustantiva respectiva conforme se detalla a continuación:

10.1. Sobre los antecedentes del expediente N.° 329-2024/SBNSDAPE; Es necesario precisar que con anterioridad al presente procedimiento (expediente N.° 699-2024/SBNSDAPE), “la administrada” a través de las Solicitudes de Ingreso Nros. 08815 y 08865-2024 presentadas el 3 y 4 de abril de 2024 respectivamente, dio inicio al procedimiento de afectación en uso (expediente N.° 329-2024/SBNSDAPE); por lo que, a través del Oficio N.° 04289-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de mayo de 2024, recepcionado en la misma fecha conforme al Acuse de Recibo, se realizó una serie de observaciones, otorgándose el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad al numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”; bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibile, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”); sin embargo, no se contó con respuesta y se emitió la Resolución N.° 0581-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio del 2024, con la cual se declaró inadmisibile la solicitud de afectación en uso presentada por “la administrada”, y archivándose el expediente de conformidad a la Constancia N.° 01728-2024/SBN-GG-UTD del 23 de agosto de 2024.

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

10.2.1. De la evaluación técnica realizada a “el predio”, se emitió el Informe Preliminar N.° 0786-2024/SBNDGPE-SDAPE del 11 de abril de 2024, aclarado con Informes Preliminares Nros. 00866 y 911-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 y 22 de abril del 2024, determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** de la revisión del Geo Catastro se tiene que “el predio” recae totalmente sobre la Partida N.° 12280424, anotado con CUS N.° 50295; asimismo, se encontraría superpuesto parcialmente con la Partida N.° 49035428 de la Oficina Registral de Lima, en un área aproximada de 2 553,49 m², obtenida a partir de las coordenadas UTM del cuadro de datos técnicos de su legajo digital; **ii)** de la revisión del Geovisor de Sunarp se aprecia una superposición menor en un área de 259,89 m² (1.34%), con la Partida N.° 49035428 con Título Archivado N.° 32681 (22.10.1986); **iii)** de la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth de abril del 2022, se tiene que “el predio” estaría ocupado en una

pequeña parte con una cancha deportiva, asimismo, por la parte lateral derecha con una extensión de un taller municipal y un cable de tensión alta cruzando el predio, y, el área restante aparentemente sin ocupación; y, **iv)** de la revisión de los procedimientos en trámite, se advierte que encuentra en trámite sobre el mismo ámbito de “el predio” el Expediente N.º 1385-2023/SBNSDAPE sobre una afectación en uso solicitada por la Superintendencia Nacional de Registro Públicos.

10.2.2. En cuanto a la titularidad de “el predio” y la aparente duplicidad de partidas; de lo señalado en los referidos informes preliminares, se tiene que “el predio” se encuentra inscrito en la Partida N.º 12280424 de la Oficina Registral de Lima, anotado en el Registro SINABIP con CUS N.º 50295, superpuesto gráficamente con la Partida N.º 49035428, con titular registral es la Asociación de Pequeños Industriales del Cerro Conchitas; sin embargo, de la revisión realizada se advierte que “el predio” se encontraría superpuesto parcialmente en un área de 259,89 m² con el predio inscrito a favor de terceros en la Partida N.º 49035428 del Registro de Predios de Lima, motivo por el cual, esta Subdirección solicitó a la SUNARP remita el certificado de búsqueda catastral, respecto del polígono que involucra a “el predio”, solicitud que fue atendida por dicha entidad con Oficio N.º 00084-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR mediante el cual trasladó el Informe Técnico N.º 012164-2024-Z.R.N.º IX-SEDE-LIMA-UREG-CAT del 8 de mayo del 2024, en el cual se concluye que el área solicitada sólo recae sobre la Partida N.º 12280424 de la Oficina Registral de Lima; por ende, se desprende que no existiría ante los registros públicos superposición gráfica de partidas.

10.2.3. Sobre la competencia de la Dirección General de Abastecimiento: de acuerdo con la visualización de las imágenes del Google Earth vigente a abril del 2022, se advirtió que sobre parte de “el predio” existe una pequeña losa deportiva; además, se visualiza un muro que lo separa de la vía próximo a las casas y a la derecha una cantidad indeterminada de autos siniestrados, el cual se ha ido incrementando progresivamente en los últimos dos años, el resto estaría aparentemente sin ocupaciones. Asimismo, resulta importante señalar que de la revisión de la información que obra en el SINABIP, se advirtió el Informe de Supervisión N.º 361-2022/SBN-DGPESDS del 9 de noviembre del 2022, el cual contiene el Informe Preliminar N.º 00328-2022/SBN-DGPE-SDS del 4 de noviembre del 2022, en el que se señala que “el predio” se encuentra ubicado en ámbito urbano consolidado, con cerco perimétrico y desocupado.

Asimismo, con Memorando N.º 111-2024/GDU/MDVMT contenido en la S.I N.º 17477-2024, la Subgerencia de Desarrollo Urbano de “la administrada” manifestó que desde el año 2019 a la fecha no ha ejecutado ningún proyecto de servicio de creación o mejoramiento de prácticas deportivas, manifestando que la losa advertida no se trataría de un espacio público.

De igual forma, se tiene que “el predio” fue transferido a favor del Poder Judicial mediante Resolución N.º 5621-2016/SBN-DGPE-SDDI; sin embargo, el mismo fue revertido con Resolución N.º 0067-2023/SBN-DGPE-SDAPE, en atención a ello, resulta pertinente traer a colación que el numeral 8.5 del artículo 8º de “el Reglamento” dispone que: *“En caso que en el marco del SNBE, las entidades reviertan o recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares, se pone en conocimiento de la DGA, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del SNA, y se proceda, de ser el caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente”*. No obstante, resulta necesario señalar que de acuerdo al Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril del 2024, la comunicación que las entidades deben dirigir a la DGA recogida en el párrafo 8.5 del artículo 8º de “el Reglamento”,

resulta aplicable únicamente cuando la entidad ha recuperado físicamente el terreno estatal con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial.

De otro lado, mediante Memorándum N.º 699-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre del 2024, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, se sirva informar si sobre el “el predio” recae algún otro proceso judicial o si se han realizado acciones para su recuperación judicial o extrajudicial. Por lo que, a través del Memorándum N.º 02212-2024/SBN-PP, dicho despacho señaló que no han realizado acciones de recuperación de “el predio” ni se ha efectuado acciones de recuperación extrajudicial del mismo.

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

- 10.3. Sobre la ocupación advertida:** de acuerdo a lo señalado en el Informe técnico “el predio” se encontraría ocupado por terceros. Respecto a ello, se debe tener presente lo señalado en el numeral 95.4 del artículo 95º de “el Reglamento”: *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.* Por lo tanto, dicha situación no impide continuar con el presente procedimiento, siempre que dicha circunstancia sea puesta en conocimiento de “la afectataria” y manifieste continuar con el procedimiento.
- 10.4. Sobre los procedimientos en trámite advertidos;** se advirtió que sobre ámbito de la solicitud de “la administrada” se encuentra en trámite el Expediente N.º 1385-2023/SBNSDAPE sobre el procedimiento de afectación en uso solicitado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, respecto del cual, se realizaron observaciones a su petitorio emitiéndose el Oficio N.º 4142-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el día 29 de mayo del 2024. Ahora bien, es menester señalar que para la subsanación de las observaciones contenidas en el referido Oficio se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, el cual vencía el día 13 de junio del 2024; sin embargo, revisado el sistema de gestión documental de esta Superintendencia se advirtió que dicha entidad no ha remitido documentación correspondiente a fin de subsanar las observaciones.
- 10.5. Sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el procedimiento de afectación en uso:**

“La administrada”, en la S.I N.º 23081-2024 señala que solicita la afectación en uso por un plazo indeterminado. Además, que el formato de plan conceptual presentado cumple con las especificaciones reguladas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento.

11. Que, sobre la base de lo mencionado en el considerando precedente, se emitió el Oficio N.º 09833-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de diciembre del 2024 (en adelante “el Oficio”), con el cual se puso de conocimiento las conclusiones del Informe Preliminar N.º 00786-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2024, aclarado con Informes Preliminares Nros. 00866 y 911-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 y 22 de abril del 2024. Asimismo, se comunicó las conclusiones de la evaluación formal, con el Informe de Brigada N.º 0796- 2024/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de noviembre de 2024, concluyendo entre otros, que: **i)** “el predio” se encontraría ocupado por terceros, por lo que, conforme al numeral 95.4 del artículo 95º de “el Reglamento”, señala que, “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”, y la misma presente su manifestación expresa de continuar con el procedimiento; **ii)** cumplió con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100° y 153° de “el Reglamento”, así como en “la Directiva”. Asimismo, se comunicó que, a fin de continuar con la evaluación del pedido de afectación en uso, se ha determinado llevar a cabo una inspección técnica en “el predio” el día 11 de diciembre del 2024, con la finalidad de corroborar la situación física del mismo, entre otros; por lo cual, se requiere el acompañamiento de un profesional de su representada. “El Oficio” fue recepcionado el 10 de diciembre del 2024, conforme a la Correspondencia de Cargo N.° 20222-2024/SBN-GG-UTD; por lo que, de conformidad con el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la LPAG”, se le tiene por bien notificado. Asimismo, el plazo de diez (10) días hábiles otorgados en “el Oficio” venció el 27 de diciembre del 2024;

12.Que, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento, 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.° 00334-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre de 2024**, en la que se advirtió lo siguiente:

(...)

*De acuerdo a la inspección realizada, el predio solicitado viene siendo usado en su totalidad por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo como predio denominado Taller de Maestranza Alta, así nos lo hace ver don Luciano Rafael Flores Dávalos con DNI 06622806 personal de seguridad interna del colindante taller de Maestranza Baja quién se encargó de gestionar el apoyo de Serenazgo durante la inspección, por la presencia de gente de malvivir en el sector, según refiere. La inspección se efectuó con resguardo de dos unidades de Serenazgo de la Municipalidad de VMT, efectuando el recorrido perimétrico iniciando desde la puerta: **I)** observándose unidades vehiculares estacionadas aparente de personal municipal compartiendo un espacio aproximado de 750,00m² con unidades siniestradas. **II)** a continuación, presencia de desmonte a lo largo del lado derecho colindante con el taller de Maestranza Baja continuando por la parte externa luego de una pendiente elevada. **III)** a lo largo de la Av. Fraternidad (fondo) se aprecian algunas partes usadas por los vecinos como jardín, y tendadero. **IV)** en todo el lado izquierdo una calle aplanada de casi 3m de ancho separa del predio colindante. **V)** desde ese punto se aprecia una pequeña losa deportiva sin demarcación perimetral en estado descuidado y la presencia de dos arcos de fulbito que al parecer han sido trasladados a una parte descampada de mayor extensión para uso deportivo, no se pudo determinar quiénes lo vienen usando, y **VI)** más al medio de la Av. Pachacútec un cerco que envuelve un aproximado de 5 500,00m² usado en su interior como taller de unidades vehiculares de la municipalidad, además de presencia de contendores metálicos y personal en labores; espacio en el que se nos impidió el acceso.*

Se apreció en campo además que sobre el predio inspeccionado no cruzan cables de tensión alta ni media como se analizó en gabinete; no obstante, de encontrarse muy próximo a ellos a lo largo de la Av. Pachacútec.

(...)

13.Que, el plazo para que “la administrada” subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”, venció el 27 de diciembre de 2024, sin embargo, dentro de dicho plazo dicha comuna no emitió pronunciamiento; no obstante, habiéndose verificado de la inspección realizada el 11 de diciembre de 2024, **que “el predio” no se encuentra ocupado por terceras personas, se puede continuar en esta oportunidad con la evaluación del procedimiento de afectación en uso;**

Respecto a la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

14.Que, mediante Decreto Legislativo N.° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.° 217-2019-EF, se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (DGA), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal; motivo por el cual, cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de las entidades, deberán ser presentados a la referida Dirección;

15.Que, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” señala que un “predio estatal” “es una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas

por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;

16. Que, en el caso concreto, se ha verificado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y no cuenta con un administrador, además, según la inspección técnica efectuada, se encuentra ocupado por unidades vehiculares, desmante, jardines y tendedores de vecinos, losa deportiva descuidada, etc.; ahora bien, el numeral 8.5 del artículo 8° de “el Reglamento” dispone que: “En caso que en el marco del SNBE, las entidades reviertan o recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares, se pone en conocimiento de la DGA, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del SNA, y se proceda, de ser el caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente”. No obstante, resulta necesario señalar que de acuerdo al Informe N.° 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril del 2024, la comunicación que las entidades deben dirigir a la DGA, resulta aplicable únicamente cuando la entidad ha recuperado físicamente el terreno estatal con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial. **En consecuencia, esta Superintendencia es la competente para continuar con el presente procedimiento;**

17. Que, conforme a lo expuesto, 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** del procedimiento, 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”;

17.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:

De conformidad a los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; por lo tanto, **“la afectataria” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con el artículo 8° del “TUO de la Ley”.**

17.2. Respecto a la condición del predio:

“El predio” se encuentra inscrito en la partida N.° 12280424 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y anotado con CUS N.° 50295, es de dominio privado del Estado y es de libre disponibilidad.

Conforme a la inspección técnica efectuada en campo el 11 de diciembre de 2024, plasmada en la Ficha Técnica N.° 00334-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se verificó que “el predio” se encuentra ocupado por unidades vehiculares, desmante, jardines y tendedores de vecinos, losa deportiva descuidada, etc., con lo cual se corrobora que “el predio” no está ocupado por terceras personas.

17.3. Respecto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada” se sustenta en la ejecución del proyecto denominado “Ampliación del Servicio de Limpieza Pública en Taller de Maestranza de la Zona 5- Tablada de Lurín mediante la Construcción de Cerco Perimétrico Distrito de Villa María del Triunfo de la provincia de Lima del departamento de Lima”.

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

“La administrada” presentó el plan conceptual denominado “**Ampliación del Servicio de Limpieza Pública en Taller de Maestranza de la Zona 5- Tablada de Lurín mediante la Construcción de Cerco Perimétrico Distrito de Villa María del Triunfo de la provincia de Lima del departamento de Lima**”, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

17.4.1. Objetivo:

Con la ejecución del proyecto se tiene como finalidad brindar espacios con mayor capacidad de vehículos y adecuada área para un depósito municipal, con seguridad para el personal y la infraestructura vehicular, además de mejorar las condiciones de salubridad en el distrito de Villa María del Triunfo, la propuesta responde a las necesidades de adecuados espacios.

17.4.2. Descripción técnica del proyecto:

El proyecto denominado “Ampliación del Servicio de Limpieza Pública en Taller de Maestranza de la Zona 5- Tablada de Lurín mediante la Construcción de Cerco Perimétrico Distrito de Villa María del Triunfo de la provincia de Lima del departamento de Lima” con CUI N.° 2630465.

17.4.3. Demanda y número aproximado de beneficiarios:

La población directamente beneficiada son aproximadamente 38,000 habitantes de los lotes que se encuentran en el P.J. San Francisco de la Tablada de Lurín y alrededores.

17.4.4. Cronograma preliminar:

El proyecto denominado “Ampliación del Servicio de Limpieza Pública en Taller de Maestranza de la Zona 5- Tablada de Lurín mediante la Construcción de Cerco Perimétrico Distrito de Villa María del Triunfo de la provincia de Lima del departamento de Lima” con CUI N.° 2630465, se ejecutará en 180 días.

17.4.5. Justificación de la dimensión del área solicitada:

El área solicitada de **19,348.91 m²**, es necesaria toda vez que se brindará espacios adecuados para el desarrollo y espacios con mayor capacidad de vehículos y mejores condiciones para un depósito municipal mediante la construcción del cerco perimétrico para la planta de transferencia municipal de residuos sólidos en el distrito.

17.4.6. Presupuesto estimado y forma de financiamiento:

El presupuesto estimado que se requiere para la ejecución del proyecto “Ampliación del Servicio de Limpieza Pública en Taller de Maestranza de la Zona 5- Tablada de Lurín mediante la Construcción de Cerco Perimétrico Distrito de Villa María del Triunfo de la provincia de Lima del departamento de Lima” con CUI N.° 2630465, es de S/. 2,932,089.72 soles, monto que será financiado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo.

Cabe precisar que, al haberse acogido “la administrada” a la presentación de un plan conceptual, deberá establecerse como obligación **presentar en el plazo máximo de dos**

(2) años el expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso, en caso de incumplimiento.

De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, se debe emitir una nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste, esto de conformidad con el numeral 153.6 del artículo 153° de “el Reglamento”.

18. 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 del acto administrativo solicitado. En consecuencia, corresponde aprobar la **AFECTACIÓN EN USO** de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, para que lo destine al proyecto denominado “**Ampliación del Servicio de Limpieza Pública en Taller de Maestranza de la Zona 5- Tablada de Lurín mediante la Construcción de Cerco Perimétrico Distrito de Villa María del Triunfo de la provincia de Lima del departamento de Lima**” con CUI N.º **2630465**. 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;

19. 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 entidad beneficiaria

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

20.1. **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”.

20.2. Cumplir con mantener la finalidad del acto de administración, 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.

20.3. De igual forma, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** 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.

21. Que, de conformidad con 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 entidad el Acta de Entrega - Recepción del predio sobre el que se constituye **la afectación en uso**, considerando las formalidades señaladas en el artículo 64° de “el Reglamento”. Además, señala que el Acta de Entrega y Recepción del predio debe ser firmada por la afectataria, en el plazo máximo de diez (10) días de notificada, bajo responsabilidad del representante de la entidad;

Respecto de las causales de extinción de la afectación en uso

22. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” el acto de administración 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;

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.°29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “el TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0052-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero de 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1°: **APROBAR** la **AFECTACIÓN EN USO** a plazo **INDETERMINADO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** respecto del predio de **19 348,91 m²**, ubicado frente a la prolongación de la avenida Pachacútec entre la calle Argentina y calle Arboledas, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 12280424 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS N.° 50295, con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado: “**Ampliación del Servicio de Limpieza Pública en Taller de Maestranza de la Zona 5- Tablada de Lurín mediante la Construcción de Cerco Perimétrico Distrito de Villa María del Triunfo de la provincia de Lima del departamento de Lima**” con CUI N.° **2630465**, conforme a los argumentos expuestos.

Artículo 2°: **DISPONER** que la **AFECTACIÓN EN USO** 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 **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado “**Ampliación del Servicio de Limpieza Pública en Taller de Maestranza de la Zona 5- Tablada de Lurín mediante la Construcción de Cerco Perimétrico Distrito de Villa María del Triunfo de la provincia de Lima del departamento de Lima**” con CUI N.° 2630465, bajo sanción de extinguirse el acto de administración otorgado.

Artículo 3°: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** deberá cumplir con las obligaciones tributarias que se generen.

Artículo 4°: **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 5°: **REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, para su inscripción correspondiente.

Artículo 6°: 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