



RESOLUCIÓN N° 1398-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente Expediente n.° 1409-2021/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.**, representada por su gerente general, Maritza Johanna Manturano Castro, mediante la cual peticiona la **EXTINCIÓN Y AFECTACIÓN EN USO**, respecto del predio de 3 915,00 m² ubicado en el Lote 1 de la Manzana J'6 de la Urbanización Popular Tahuantinsuyo, Parcela A, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida registral n.° P01220583 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 74501 (en adelante "el predio");

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el "TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el D.S. n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales² (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Oficio n.° 000579-2021-EMILIMA-GG, presentado el 3 de noviembre de 2021 [(S.I. n.° 28318-2021), folio 1] ante esta Superintendencia, la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.** (en adelante "la administrada"), representada por su gerente general, Maritza Johanna Manturano Castro, señala que en su calidad de administradora de los inmuebles municipales y toda vez que viene administrando la infraestructura deportiva denominada "Módulo Deportivo Independencia" y teniendo en cuenta que "el predio" tiene como titular registral a la Empresa Nacional de Edificaciones en

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, Publicada en el diario oficial "El peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

Liquidación (en adelante “ENACE”), así como se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Independencia, solicita el cambio de titular a favor de esta Superintendencia, la desafectación del derecho de uso (extinción) y la afectación de “el predio” a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima; para cuyo efecto, presentó entre otro, los siguientes documentos: **a)** certificado literal de la partida n.º P01220583 (folios 2 al 4); **b)** plano perimétrico, lámina PP-01 y plano de ubicación, lámina UL-01 (folio 4); **c)** memoria descriptiva (folio 5); **d)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 000131-2019-GDU-MDI del 30 de mayo de 2019 (folio 6); y **e)** otros;

4. Que, el procedimiento administrativo de **extinción de la afectación en uso**, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento” y 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”, aprobado mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 (en adelante “la Directiva”); en concordancia con la Directiva n.º 00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales”;

5. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º de “el Reglamento”, tales como: a) incumplimiento de su finalidad; b) incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia de la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación de dominio; g) cese de la finalidad; h) decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; i) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; j) otras que determine por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

6. Que, por su parte el procedimiento administrativo 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”);

7. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100º y en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente “la Directiva”. Por otro lado, el 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 (numeral 136.1, artículo 136º de “el Reglamento”), 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, artículo 136º de “el Reglamento”);

8. Que, por su parte, 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 76º 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**;

9. 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;

10. 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 se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 03268-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de noviembre de 2021 (folios 13 al 16), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida n.º P01220583 del Registro de Predios de Lima a favor de “ENACE” y anotado con el CUS n.º 74501. De la revisión del aplicativo SINABIP, se tiene que el CUS n.º 74501 se denomina predio destinado a parque y cuenta con una restricción por tratarse de un equipamiento urbano (parque), lo que indica que se trata de un bien de dominio público. Asimismo, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Independencia; **ii)** “la administrada” presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 000131-2019-GDU-MD, que indica que “el predio” cuenta con zonificación OU-Otros Usos, confirmando lo visualizado en la página del Instituto Metropolitano de Planificación; y, **iii)** de acuerdo a lo visualizado en la imagen satelital Google Earth de fecha 27 de marzo de 2021, “el predio” se encuentra totalmente cercado y ocupado en su totalidad por losas deportivas, juegos infantiles, jardines, tribunas de concreto y edificaciones;

11. Que, del contenido de la partida registral n.º P01220583 del Registro de Predios de Lima, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor de “ENACE”, es un lote de equipamiento urbano (uso: parque/jardín), afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Independencia; en ese sentido, a fin de iniciar el procedimiento de extinción de la afectación en uso, la Municipalidad Distrital de Independencia debe incurrir en una de las causales de extinción descritas en el quinto considerando de la presente Resolución y una vez inscrita la extinción de la afectación en uso, se podría reasignar dicho predio a otra entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuya solicitud debe ser presentada por la entidad administradora de “el predio”, conforme lo describe el numeral 89.4 del artículo 89º de “el Reglamento”, que señala lo siguiente: “para aprobar la reasignación se requiere la conformidad de la entidad administradora del uso o servicio público predeterminado”; aunado a ello, conforme señala el numeral 3 del artículo 100º del mismo cuerpo legal, “si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente”. Dicho esto, “la administrada” carece de legitimidad para solicitar los presentes procedimientos; en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;

12. Que, toda vez que sobre “el predio” existe una afectación en uso vigente a favor de la Municipalidad Distrital de Independencia y, siendo que “la administrada” señala que la Municipalidad Metropolitana de Lima se encuentra en posesión de “el predio” y requiere la actualización del titular registral, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia de conformidad con los artículos 45º y 46º de “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1636-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **EXTINCION Y AFECTACIÓN EN USO** presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.**, representada por su gerente general, Maritza Johanna Manturano Castro, 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.

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. -

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL