



**RESOLUCIÓN N° 0295-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 4 de abril del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 0159-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**, representado por Subgerente de Catastro, Juan Carlos Razo Dionicio, mediante la cual peticiona la **AFECTACION EN USO** de los predios de 451,60 m<sup>2</sup> y 442,70 m<sup>2</sup>, ubicados en el Lote 39 Mz. CH2 y Lote 21 Mz. CH1, respectivamente, en el Programa Municipal de Vivienda Costa Azul Zona A, distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas n.º P03254311 y P03254279 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 81754 y CUS n.º 136308 (en adelante “el predio1” y “el predio 2”); 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 Unico Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>[1]</sup>, aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>[3]</sup> (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.º 003-2022-SGC-GDU/MDPN presentado el 02 de febrero de 2022 [(S.I. N° 03418-2022), folio 1] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA** representada por el Subgerente de Catastro, Juan Carlos Razo Dionicio (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso de “el predio 1” y “el predio 2”, para destinarlo a parques a través de un proyecto de inversión que mejorar el ornato y paisaje para el beneficio de la población. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Imagen de la consulta de Predios Urbanos de COFOPRI de” el predio 1” y “el predio 2” (folios 02 y 03); **ii)** copia simple de la partida P03254311 (folio 04); **iii)** copia simple de la partida P03254279 (folio 05); **iv)** Imagen de la ubicación de” el predio 1” y “el predio 2” (folios 06).
4. Que, revisadas las partidas n.º P03254311 y P03254279 del Registro de Predios de Lima, se advierte que “el predio 1” y “predio 2” corresponde a un lote de equipamiento urbano (parque), los cuales constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2. del artículo 2º del Decreto Legislativo n° 1202, el cual expresamente señala que “*Constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público*”.

5. Que, al constituir “el predio 1” y “predio 2” bienes de dominio público, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar la afectación en uso de manera excepcional respecto de los predios de dominio público del Estado; por lo cual, corresponde encauzar el presente pedido como uno de afectación en uso, de conformidad al numeral 3 del artículo 86° del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n° 27444”)<sup>[4]</sup>; toda vez que la finalidad para lo cual solicitan los predios corresponden en compatible para el uso que detentan.

6. Que, 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 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”).

7. 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”, además, las disposiciones de dicho procedimiento se encuentran señaladas en la Directiva n.° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal”, aprobada mediante Resolución n.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”).

8. Que, 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”), 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 136° de “el Reglamento”).

9. 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 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**.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, 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° 0394-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de febrero del 2022 (folios 07 al 10), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el administrado” no presentó documentos técnicos, por lo que se realizó la evaluación en base a las partidas mencionadas en su solicitud; **ii)** De la revisión a la base de Geocatastro, la Sunarp y del aplicativo SINABIP, se observó respecto de “el predio 1” que la partida P03254311 tiene el CUS n.° 81754, fue afectado en uso por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Punta Negra por un plazo indeterminado, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (parque jardín); mientras respecto de “el predio 2” se tiene que la partida P03254279 tiene el CUS n.° 136308 y fue afectado en uso por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Punta Negra por un plazo indeterminado, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (parque/jardín); **iii)** contrastadas diferentes bases gráficas

como SICAR, SIGDA, GEOCATMIN, SERNANP, OSINERGMIN, ANA, MTC, PPE y BDPI no se observó incidencias; **iv)** De la revisión del plano de zonificación de Lima Metropolitana, aprobado mediante ordenanza 1086-MML, se visualizó que “el predio 1” se encuentra parcialmente sobre zonificación como RDM – Residencia de Densidad Media, mientras que “el predio 2” se encuentra sobre área zonificada como ZRP- Zona de Recreación Pública; **v)** de la revisión del JMAP y Geocatastro se verificó que no existen procesos judiciales sobre “el predio 1” y “el predio 2”; y, **vi)** De la visualización por el aplicativo Imagen satelital de Google Earth de fecha 22 de enero del 2021 se observó que “el predio1” y “el predio 2” se encuentran aparentemente desocupados.

12. Que, en dicho contexto tenemos que de acuerdo al Informe Preliminar n° 00297-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la solicitud de afectación corresponde a los predios inscritos en las partidas n° P03254311 y P03254279 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (CUS nros. 81754 y 136308 respectivamente), por lo que, revisada la partida de “el predio 1” y “el predio 2”, se advierte que ambos son lotes de equipamiento urbano (uso: “parque/jardín”), los cuales constituyen bienes de dominio público, de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202. Asimismo, se advierte que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad de Punta Negra, por un plazo indeterminado, conforme obra inscrita en el asiento 00003 de las partidas mencionadas. Adicionalmente, tenemos que en aplicación de la Octava Disposición Complementaria y Final del D.S. n° 006-2006-VIVIENDA, mediante Resolución n.° 1128-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre del 2019, se inscribió el dominio de “el predio1” y de “el predio 2” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, conforme obra inscrita en el asiento 00004 de las citadas partidas registrales, **siendo que con dicha inscripción no se ha extinguido la afectaciones uso, es decir, la Municipalidad Distrital de Punta Negra tiene la administración de “el predio”, mientras que el Estado representado por esta Superintendencia tiene el dominio.**

13. Que, de lo expuesto, se aprecia que “la administrada” tiene actualmente la calidad de afectataria del “predio 1” y “predio 2”, los cuales está destinado para uso de parque, por tal motivo, no corresponde otorgar un acto de administración de los predios en mención a favor de dicha comuna, por cuanto esta detenta la administración de dichos predios para el uso de parque.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe tener en cuenta las causales de extinción de la afectación en uso se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13 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.

15. Que, por otro lado, se hace de conocimiento que el artículo 3 de la Ley n.° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, asimismo considera que 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.

16. Que, del mismo modo, el artículo 4 de la Ley n.° 31199, establece que un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización y el desarrollo de diversas actividades en él. Los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible.

17. Que, al haberse determinado que “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran afectados en uso a favor de su representada, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 45° y 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y los Informes Técnico Legal nros° 0342-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 343-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo del 2022.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**, representado por el Subgerente de Catastro, Juan Carlos Razo Dionicio, 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Ap Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.