



RESOLUCIÓN N° 0608-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 621-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA**, representado por el Gerente Municipal **IVAN HERNANDO SOLIS FRANCO**, mediante la cual peticiona el **CAMBIO DE FINALIDAD DE LA AFECTACION EN USO** del predio de 815,18 m², ubicado en el Asentamiento Humano Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta, Manzana XIII, Lote 17, Sector Tercero – Zona B, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º P01124775 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima y anotado con CUS n.º 13897 (en adelante “el predio”); 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 a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151[1], aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento[2], aprobado por Decreto Supremo n.º 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 Estatales[3], aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante “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 093-2022-MDV-GM [(S.I. N° 13369-2022), folio 1] presentado el 19 de mayo de 2022 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA** (en adelante “la administrada”), representada por el Gerente Municipal **IVAN HERNANDO SOLIS FRANCO**, solicitó el cambio de finalidad de la afectación en uso, respecto de “el predio”, de uso deportivo a parque/jardín, con la finalidad de ejecutar el proyecto de inversión denominado “*Creación del Servicio Recreativo del Parque Ubicado en la Mz. XII Lt. 17 de la Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta Sector: Tercero – Zona B – Zona Centro del Distrito de Ventanilla – Provincia de Callao – Departamento de Callao*”, con C.U.I. 2541556 (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva de “el proyecto” (folios 5 al 16); **ii)** Plan Conceptual de “el proyecto” (folios 19 al 22); y, **iii)** plano de ubicación y localización, lámina U-1, de mayo de 2022 (folios 23 y 24).

4. 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, conforme a lo establecido en el 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.° 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”).

6. Que, por su parte, la solicitud de **cambio de finalidad** está regulada en el artículo 157° de “el Reglamento”, el cual establece que la entidad beneficiaria de la afectación en uso de un predio estatal puede solicitar ante la entidad competente el cambio de la finalidad, por única vez, antes del vencimiento del plazo otorgado para su cumplimiento. Asimismo, la solicitud debe sustentar la necesidad del cambio de la finalidad en un informe técnico legal y acompañar los documentos que acrediten su pedido, de acuerdo a los requisitos indicados en el artículo 153° de “el Reglamento”, según corresponda.

7. Que, asimismo, 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**.

8. 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.

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 se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 01603-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2022 (folios 26 al 30), en el cuál de determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** según las coordenadas consignadas en los documentos técnicos presentados, se ha obtenido un polígono con un área de 817,80 m², el cual coincide con el polígono obtenido del SINABIP; sin embargo, este discrepa del área inscrita de 815,18 m² (“el predio”); **ii)** “el predio” recae sobre la partida n.° P01124775 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (CUS n.° 13897), tiene un área registral de 815,18 m², existiendo una diferencia con el área gráfica de dicho predio (817,80 m²); **iii)** “el predio” recae sobre zonificación de Zona de Densidad Media (RDM) y sobre ámbito urbano donde se aprecian conexiones eléctricas domiciliarias, alumbrado público y conexiones de agua y alcantarillado; **iv)** de acuerdo con la Ficha n.° 0092-2008/SBN-GO-JAR, con fecha de inspección del 13 de diciembre de 2007, “el predio” se encontraba ocupado por una losa deportiva y parte de un local comunal, asimismo, de la información obtenida del SINABIP, “el predio” se encuentra ocupado por una losa deportiva y un wawa-wasi en funcionamiento; sin embargo, revisada la base gráfica ESCALE de MINEDU, no se encontró información ni denominación de local; y, **v)** consultada la imagen satelital de Google Earth de noviembre de 2021, “el predio” se encuentra ocupado por una losa deportiva y un local consolidado sin uso específico, los cuales exceden la dimensión del predio solicitado, cubriendo parte de la ladera del cerro Negra y contiguos.

10. Que, en atención a lo expuesto, se advirtió que el pedido de cambio de finalidad es respecto al predio inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida n.º P01124775 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; por lo que, de la revisión de la referida partida registral, se advirtió que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “deportes”, el mismo que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202, además de ser considerado como espacio público de acuerdo al artículo 3º de la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla (la **afectataria**), por un plazo indefinido, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, de acuerdo al Título de afectación del 23 de agosto de 1999 expedido por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI^[4] según obra inscrito en el asiento 00003 (folio 33) de la partida registral antes citada.

11. Que, resulta conveniente señalar que con fecha 22 de mayo de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley n.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, la cual en su artículo 3º indica 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, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos 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. Adicionalmente, el artículo 4º de la citada Ley precisa que **los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles**, y que las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible.

12. Que, además, es necesario que se tenga presente la opinión emitida por la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante “SDNC”) de esta Superintendencia en el Informe n.º 00156-2021/SBN-DNR-SDNC del 13 de agosto del 2021, respecto a la Ley N.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, en el que se señala lo siguiente:

“3.12 El artículo 6º de la citada ley señala que dentro del ámbito de su competencia las entidades públicas son las que deben supervisar y garantizar el ejercicio efectivo del uso público de los espacios públicos bajo su administración; así como proteger y recuperar aquellos espacios públicos en los casos de ocupación por terceros, aplicando la recuperación extrajudicial conforme a lo establecido en la Ley 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país.

3.13 En esa línea, el artículo 20 de la Ley N° 31199, establece que cuando la autoridad encargada de desempeñar la administración, conservación y protección del espacio público no cumple su función y con lo establecido en la presente ley, serán de aplicación las sanciones administrativas funcionales, penales y civiles, conforme a la normativa vigente.

3.14 Sin perjuicio de lo antes expuesto, es importante resaltar que el artículo 13 de la Ley N° 31199, regula la figura de la desafectación de un espacio público como consecuencia de un cambio de régimen legal, pérdida de naturaleza o condición apropiada para su uso público o prestar un servicio público, siendo está de carácter excepcional y se da sobre la base de la aplicación de criterios taxativos que deberán ser tomados en cuenta antes de determinar la procedencia de la desafectación, tales como salud pública, seguridad ciudadana, gestión de riesgos de desastres naturales, proyectos de reestructuración, de adecuación o de renovación urbana, que impliquen modificaciones en la estructura urbana existente.

3.15 En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en término de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad”. (Resaltado es nuestro)

13. Que, adicionalmente, corresponde tener presente que de acuerdo al artículo 10° de la Ley N° 31199, “[l]a implementación, habilitación, rehabilitación, mantenimiento y supervisión de las áreas públicas le corresponde a la entidad pública que ejerce su titularidad o función administradora”, siendo que el numeral 8 del artículo 195° de la Constitución Política del Perú dispone que los Gobiernos Locales son competentes para: “Desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley”.

14. Que, por las consideraciones expuestas precedentemente, “el predio” (destinado a “deportes”) constituye un espacio público cuya finalidad predeterminada debe mantenerse en aplicación a lo dispuesto por la Ley N° 31199.

15. Que, de otro lado, “la administrada” debe tener presente el cuarto párrafo del artículo 13° y el artículo 20° de la Ley N° 31199, los cuales establecen lo siguiente:

“Artículo 13. Desafectación

(...)

En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad. (...)”.

“Artículo 20. Sanciones a autoridades o funcionarios

Cuando la autoridad encargada de desempeñar la administración, conservación y protección del espacio público no cumple su función y con lo establecido en la presente ley, serán de aplicación las sanciones administrativas funcionales, penales y civiles, conforme a la normativa vigente”.

16. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la presente solicitud.

17. Que, en atención a lo expuesto, se debe 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 “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 el Informe Técnico Legal N° 0722-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CAMBIO DE FINALIDAD DE LA AFECTACION EN USO**, presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA**, representado por el Gerente Municipal **IVAN HERNANDO SOLIS FRANCO**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 4.- 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.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

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

[2] Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 11 de abril de 2021.

[3] Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22 de diciembre de 2010.

[4] La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, modificó la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal".