

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0196-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 13 de marzo del 2023

**VISTO:**

El Expediente n.º 101-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **MODIFICACIÓN DE TITULARIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA**, respecto del predio de 540,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la manzana B1, Lote 01 del Asentamiento Humano: Proyecto Integral Villa del Mar Sector: Las Colinas, distrito de Mi Perú, provincia y departamento del Callao, inscrito en la partida n.º P01219409 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con el CUS n.º 14089 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA;

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 49º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre 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 predios estatales bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando su

eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor; asimismo, conforme a lo previsto en el literal j) del artículo 50º, es función de la SDAPE constituir cargas, gravámenes y demás derechos reales conforme a Ley (...);

***Respecto a la solicitud de cesión en uso y su encauzamiento en el procedimiento de modificación de titularidad de afectación en uso***

3. Que, mediante Oficio n.º 021-2023-MDMP-GDU del 24 de enero de 2023 (Solicitud de Ingreso n.º 01681-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ**, representado por el Gerente de Desarrollo Urbano, Jorge Alejandro Mateo Julca (en adelante “la Municipalidad”) solicitó se otorgue la cesión en uso de “el predio”, con la finalidad de realizar proyectos de inversión pública en beneficio de la población del distrito de Mi Perú; para tal efecto adjuntó lo siguiente: i) Memoria Descriptiva, ii) Plano Perimétrico, iii) Plano de Ubicación y, iv) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio;

4. Que, de la revisión de la solicitud presentada por “la Municipalidad” se encauzó el requerimiento de cesión en uso como uno de modificación de titularidad de afectación en uso, de conformidad con el numeral 3 del artículo 86º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n.º 27444”);

5. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por la Municipalidad Distrital de Mi Perú, como resultado se emitió el Informe Preliminar n.º 00270-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2023, en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito dentro de un predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º P01219409, ii) se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla que corresponde a un equipamiento urbano cuyo uso inscrito es losa deportiva;

6. Que, mediante Oficio n.º 00962-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de febrero de 2023, notificado el 08 de febrero de 2023, esta Subdirección informó a “la Municipalidad que tomó conocimiento de la Ley n.º 30197, Ley de Creación del Distrito de Mi Perú en la Provincia Constitucional del Callao generando con ello que “el predio” se ubique legal y físicamente en el referido distrito, razón por la que encausó su solicitud al procedimiento de modificación de titularidad de la afectación en uso respecto de “el predio” a favor de dicho municipio;

***Respecto del procedimiento de modificación de la titularidad de la afectación en uso de “el predio”***

7. 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 (...);

8. Que, según lo dispone el artículo 152º numeral 1 de “el Reglamento”, la afectación en uso es otorgada a plazo determinado o indeterminado, en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público;

9. Que, de la revisión de la partida registral n.º P01219409 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima anotado con el CUS n.º 14089 se advierte que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI del 03 de febrero de 2000, afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: losa deportiva); inscribiéndose en el asiento 00003 de la partida n.º P01219409 del Registro de Predios del Callao, Zona Registral n.º IX - Sede Lima. Asimismo, en el asiento 00006 se verifica que a través de la Resolución n.º 1081-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2019, se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

10. Que, asimismo se advierte en el asiento 00005 de la P01219409 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima que obra inscrita el cambio de jurisdicción, en mérito al Certificado de Jurisdicción n.º 0099-2017/MDMP-GDU-SGOPR del 10 de noviembre de 2017 expedido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de Mi Perú;

11. Que, en ese sentido se debe precisar que mediante Ley n.º 30197, Ley de Creación del Distrito de Mi Perú en la Provincia Constitucional del Callao, del 16 de mayo de 2014 se crea el distrito de Mi Perú, con su capital de Mi Perú, en la Provincia Constitucional del Callao, asimismo, el citado marco normativo señala los límites territoriales de dicho distrito;

12. Que, al respecto se debe señalar que ha quedado demostrado que “el predio” actualmente se encuentra ubicado en el distrito de Mi Perú en la Provincia Constitucional del Callao; en consecuencia, corresponde aprobar la modificación de titularidad de la afectación en uso inscrita en el asiento 00003 de la partida n.º P01219409 del Registro de Predios del Callao, Zona Registral n.º IX - Sede Lima a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERU** con la finalidad de que lo siga destinando a uso deportes (losa deportiva);

### ***Respecto a las obligaciones de la entidad afectataria***

13. Que, se debe indicar que “el predio” al ser un equipamiento urbano destinado deportes (losa deportiva) se encuentra comprendido dentro de los alcances de la Ley n.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, esta tiene como objeto establecer el marco normativo para la debida gestión, protección manejo y sostenibilidad de los espacios públicos, teniendo como definición en su artículo 3º que: “(...) Son espacios públicos las zonas para recreación pública activa o pasiva, calle, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas son definidas como tales por la autoridad competente”. De igual forma, el artículo 4º de la citada normativa establece que: “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”. **Asimismo, el artículo 6º de la mencionada normativa, señala que “(...) Las entidades públicas ejercen la función de supervisión sobre los espacios públicos bajo su administración, garantizando el ejercicio efectivo del uso público; así como proteger y recuperar aquellos espacios públicos en los casos de ocupación de terceros (...);**

14. Que, por su parte es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de afectación en uso; conforme se detalla a continuación:

14.1. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149º de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i) Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; 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.

**14.2.** De igual forma, “la afectataria” 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 de la afectación en uso otorgada (...).

**15.** Que, el artículo 155° de “el Reglamento” señala que las causales de extinción de la afectación en uso son, en caso corresponda: **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);

**16.** Que, por otro lado, 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 “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0221-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de marzo de 2023;

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO .- MODIFICAR LA TITULARIDAD** de la afectación en uso a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ**, como la nueva entidad afectataria del área de 540,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la manzana B1, Lote 01 del Asentamiento Humano: Proyecto Integral Villa del Mar Sector: Las Colinas, distrito de Mi Perú, provincia y departamento del Callao, inscrito en la partida n.° P01219409 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con el CUS n.° 14089, por un plazo indeterminado, a fin que continúe siendo destinado al desarrollo específico de sus funciones: deportes (losa deportiva) bajo sanción de extinguirse la afectación en uso por las causales señaladas en la presente Resolución.

**SEGUNDO .- REMITIR** una copia de la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia de acuerdo a lo señalado en la presente resolución.

**TERCERO .- REMITIR** la presente Resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**CUARTO .- NOTIFICAR** a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MI PERÚ** y a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA** lo resuelto en la presente Resolución.

**Comuníquese, publíquese y regístrese. –**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**