

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0921-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 444-2023/SBNSDAPE, que sustenta la solicitud del **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** sobre **AMPLIACIÓN DE AFECTACIÓN EN USO A PLAZO INDETERMINADO** respecto del predio de 27 776,49 m² ubicado en el Jr. Elías Aguirre nos. 304, 306, 308, 310, 312, 400, 404 y 408, Jr. Espinar n.º 453, Jr. Maranga nos. 423, 425 y 427, y Jr. Bolognesi n.º 650 del distrito de Bellavista, provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º 07000670 del Registro de Predios del Callao, anotado con CUS n.º 13981 (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;

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

Respecto de los antecedentes de “el predio”

3. Que, mediante la Resolución n.º 107-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2015 (en adelante la “Resolución 1”), esta Superintendencia aprobó a favor del Gobierno Regional del Callao la afectación en uso de “el predio” a plazo determinado de 4 años, con la finalidad que sea destinado a la construcción y funcionamiento del “Complejo Deportivo Regional Telmo Carbajo”; asimismo, dicho acto quedó condicionado a que se cumpla con la presentación del anteproyecto de obra de la “Instalación del Complejo Deportivo Regional Telmo Carbajo” en el plazo de cinco (5) meses, bajo sanción de extinción de la afectación en uso, conforme corre inscrito en el Asiento D0002 de la partida n.º 07000670 del Registro de Predios del Callao;

4. Que, igualmente con Resolución n.º 0228-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 24 de abril de 2019 (en adelante la “Resolución 2”), esta Superintendencia amplió el plazo de la afectación en uso por cuatro (4) años, a favor del Gobierno Regional del Callao, con la finalidad de que “el predio” sea destinado a la construcción y funcionamiento del “Complejo Deportivo Telmo Carbajo”, venciendo dicho plazo el 6 de mayo de 2023;

Respecto a la afectación en uso a plazo indeterminado

5. Que, se debe precisar que el artículo 151º de “el Reglamento” regula el procedimiento de afectación en uso la cual 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 sus fines institucionales (...). De igual modo, el numeral 1 del artículo 152º del precitado cuerpo normativo establece que la afectación en uso se otorga a plazo indeterminado o determinado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido (...);

6. Que, igualmente es de aplicación para el referido procedimiento las disposiciones legales previstas en la Directiva n.º 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.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

7. Que, con Oficio n.º 000685-2023-GRC/GGR presentado el 4 y 5 de mayo de 2023 respectivamente (Solicitudes de Ingreso nos 11033-2023 y 11070-2023), el señor Fernando Poma Ramon, Gerente General Regional (e) del Gobierno Regional del Callao (en adelante “el administrado”), señaló que “el predio” se encuentra destinado al funcionamiento del “Complejo Deportivo Telmo Carbajo”, por lo cual, viene cumpliendo la finalidad de la afectación en uso. Asimismo, solicitó la ampliación de la afectación en uso a plazo indeterminado, dado que el uso es de carácter permanente y vienen realizando diversas actividades deportivas en el marco de su competencia;

8. Que, de lo indicado por “el administrado” resulta evidente que su pretensión se sustenta en obtener la afectación en uso a plazo indeterminado, por haber cumplido con las obligaciones señaladas en “la Resolución 1” y “Resolución 2”; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección realizar la evaluación pertinente;

9. Que, revisada la “Resolución 1” se identificó que la afectación en uso otorgada a “el administrado” contaba con la finalidad de destinar “el predio” a la construcción y funcionamiento del “Complejo Deportivo Regional Telmo Carbajo”; con la condición de que cumpla con presentar el anteproyecto de obra de la “Instalación del Complejo Deportivo Regional Telmo Carbajo” en el plazo de cinco (5) meses; por lo cual, se tiene que “el administrado” con solicitud de ingreso n.º 19511-2015 presentó el citado anteproyecto; siendo atendido por esta Superintendencia con Oficio n.º 5997-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2015, el cual indica que ha cumplido con la obligación estipulada, no obstante, en un plazo de cuatro (4) años debe cumplir con la construcción del “Complejo Deportivo Telmo Carbajo”;

10. Que, revisada la “Resolución 2” se identificó que esta Superintendencia amplió el plazo de la afectación en uso por cuatro (4) años más, con la finalidad de que “el administrado” ejecute (construcción y funcionamiento) del “Complejo Deportivo Telmo Carbajo”, siendo el plazo otorgado hasta el 6 de mayo de 2023;

11. Que, con la finalidad de continuar con la evaluación e identificar el estado actual de “el predio”, a través del Oficio n.º 04558-2023/SBN-DGPE-SDAPE recepcionado por “el administrado” a través de su Mesa de Partes el 7 de junio de 2023, se comunicó que profesionales de esta Superintendencia realizaran una inspección ocular el 14 de junio de 2023, requiriéndose contar con su presencia;

12. Que, la inspección in situ se llevó a cabo el 14 de junio de 2023, con la presencia de funcionarios de “el administrado”, determinándose en la Ficha Técnica n.º 00185-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2023, lo siguiente:

“(…) El predio de naturaleza urbana, de forma irregular, administrado por el Gobierno Regional del Callao. El predio se encuentra delimitado en su totalidad, la mayor parte con un muro prefabricado. En una parte del jirón Maranga y Elías Aguirre presentan construcción de ladrillo en estado de deterioro. En el frontis ubicado en el Jirón Elías Aguirre es considerado como patrimonio cultural por el Ministerio de Cultura. En el interior se visualiza las siguientes instalaciones deportivas: una cancha grande y dos canchas pequeñas de fútbol, las cuales son de Grass sintético, cuentan con tribunas de metal, cuatro canchas de tenis de las cuales dos son de cemento y dos de tierra batida, cuatro canchas deportivas de losa que son utilizadas para la práctica de fútbol, básquet y vóley, cuentan con tribunas de metal. Se visualiza dos tribunas deportivas con cintas de seguridad y un par de avisos que indican que se encuentran inhabilitadas debido a su mal estado de conservación. Al lado de las puertas de acceso del complejo deportivo, existe dos módulos de seguridad, además; cuenta con dos módulos metálicos utilizados como baño, un cuarto de bombas, tópico, un cuarto de mantenimiento, estacionamiento vehicular, espacios de área verde. Existe una ocupación indebida donde una parte se encuentra cercado con placas metálicas, ubicada en el frontis del jirón Maranga. Debido a la dificultad en campo en la toma de las coordenadas respecto al área con ocupación, se obtuvo un área referencial de 268.37 m², la cual según lo indicado por personal del complejo deportivo se encuentra ocupado por terceras personas y con proceso judicial”.

13. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra ocupado por el “Complejo Deportivo Telmo Carbajo”; no obstante, aproximadamente un área de 268,37 m² se encuentra ocupado por terceras personas, y de acuerdo a lo que indicaron estaría inmerso en un proceso judicial. Por lo indicado, con Oficio n.º 05002-2023/SBN-DGPE-SDAPE recepcionado por su Mesa de Partes el 28 de junio de 2023, se solicitó se sirva informar el estado de dicha ocupación, así como la documentación respecto al proceso judicial que vienen siguiendo, con la finalidad de continuar con la evaluación del presente procedimiento; debiendo remitir lo requerido dentro del plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 172º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, a fin de que presente lo solicitado (...). No contando con respuesta a la fecha;

14. Que, de las tomas fotográficas anexadas a la Ficha Técnica n.º 00185-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se puede apreciar que “el predio” se encuentra cercado, cuenta con instalaciones deportivas (canchas de fútbol, tenis, vóley, básquet y fútbol), tribunas de metal, áreas verdes, estacionamiento, entre otros; en consecuencia “el predio” ha sido destinado a la construcción y funcionamiento del “Complejo Deportivo Telmo Carbajo”; obligación contenida en el artículo primero de la Resolución n.º 0228-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de abril de 2019;

15. Que, de otro lado, 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, y siendo que a través de la Resolución n.º 107-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2015, se otorgó la afectación a plazo determinado; corresponde que la afectación en uso otorgada

sea a plazo indeterminado, en razón al fin público que brinda “el administrado” que es permanente en el tiempo;

16. Que, sin perjuicio de lo señalado “el administrado” deberá realizar acciones en relación a la defensa, recuperación judicial y extrajudicial del área de 268,37 m² que forma parte de “el predio”; lo cual forma parte de las obligaciones que tiene que cumplir como administrador de “el predio”; además de conformidad a las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, será objeto de inspecciones periódicas intempestivas, entre otros;

17. Que, se considera pertinente señalar que “el administrado” de conformidad con el artículo 149° de “el Reglamento” debe cumplir con las siguientes obligaciones: **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 suscribir 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 los arbitrios municipales que afectan el predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67 del citado Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir 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;

18. Que, de igual forma, se precisa que las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento”, siendo: **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);

19. Que, por otro lado, corresponde 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”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución n.º005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1088-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de setiembre de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer el **LEVANTAMIENTO DE LA CARGA** contenida en la Resolución n.º 107-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2015, inscrita en el Asiento D00002 de la partida n.º 07000670 del Registro de Predios del Callao; así como lo contenido en la Resolución n.º 0228-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 24 de abril de 2019, inscrita en el Asiento D00003 de la partida n.º 07000670 del Registro de Predios del Callao.

SEGUNDO: La **AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** será a **PLAZO INDETERMINADO**, por lo que, el predio de 27 776,49 m² ubicado en el Jr. Elías Aguirre nos. 304, 306, 308, 310, 312, 400, 404 y 408, Jr. Espinar n.º 453, Jr. Maranga nos. 423, 425 y 427, y Jr. Bolognesi n.º 650 del distrito de Bellavista, provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º 07000670 del Registro de Predios del Callao, anotado con CUS n.º 13981, debe ser destinado al funcionamiento del “Complejo Deportivo Telmo Carbajo”, bajo sanción de extinción del derecho otorgado

de conformidad con el artículo 155° del Reglamento de la Ley n.° 29151.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO: REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral n.° IX– Sede Lima.

QUINTO: 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
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal