

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1161-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 726-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **MODIFICACIÓN DE TITULARIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **LIGA DE FUTBOL DE VILLA EL SALVADOR**, respecto del área de 79 008,00 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el lote 1 manzana "A", Grupo Residencial 30, Sector Tercero del Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima e inscrito en la partida n.º P03064278 de la Oficina Registral de Lima e identificado con CUS n.º 32611 (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 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 conformidad con los artículos 49° y 50° 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 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;

3. Que, en el caso concreto, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI el 14 de enero de 2000, afectó en uso el área de 83 808,00 m² a favor de la "Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador" (hoy "Liga de Fútbol de Villa El Salvador", en adelante "el administrado") con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones

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

(uso: deportes); inscribiéndose en el asiento 00006 de la partida n.º P03064278 de la Oficina Registral de Lima. Posteriormente, en mérito a la Resolución n.º 146-2004/SBN-GO-JAR del 30 de septiembre de 2004 la ex-Jefatura de Adquisición y Recuperaciones (hoy “Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal”) aprobó la renuncia parcial de la afectación en uso solicitada por “el administrado” respecto del área de 4 800,00 m². Asimismo, la titularidad de dominio fue asumida por el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la Resolución n.º 080-2006/SBN-GO-JAR del 28 de junio de 2006, conforme obra inscrita en el asiento 00008 de la citada partida;

4. Que, asimismo se verificó que “el predio” es un lote de equipamiento urbano cuyo uso es “uso: deportes”, por lo que se trata de un bien de dominio público, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202, el cual expresamente señala que: *“constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”*.

5. Que, ahora bien, a través del Escrito s/n presentado el 24 de febrero del 2023 (S.I. n.º 04688-2023) la “Liga de Fútbol de Villa El Salvador” (en adelante “el administrado”) solicitó la rectificación de error material de su denominación consignada en el Título de afectación en uso del 14 de enero de 2000 inscrita en la partida registral n.º P03064278; toda vez que, fue registrado como “Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador” siendo lo correcto la denominación “Liga de Fútbol de Villa El Salvador” conforme consta de su acto constitutivo inscrito en la partida n.º 01968610 del Registro de Personas Jurídicas;

6. Que, de igual manera, mediante el Escrito s/n presentado el 27 de febrero de 2023 (S.I. n.º 04840-2023) “el administrado” adjuntó documentación complementaria a la antes remitida, siendo los siguientes: i) Certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas emitido el 6 de enero de 2023; y, ii) título de afectación en uso del 14 de enero de 2000 otorgada por COFOPRI;

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

7. Que, si bien es cierto que la pretensión de “el administrado”, no se encuentra expresamente regulada en las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE; no es menos cierto que, en observancia de lo establecido por el numeral 1) del artículo VIII del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad;

8. 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, 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”);

9. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 153º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que 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”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. 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 136° de “el Reglamento”);

10. Que, en atención a lo solicitado por “el administrado” esta Superintendencia mediante el Oficio n.º 02748-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 3 de abril de 2023, solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informar si el acto de afectación en uso otorgado por su representada a favor de “el administrado” incurrió en error material respecto a su denominación, puesto que este es distinto el consignado en la partida registral de “el predio” en comparación con la denominación descrita en la partida registral de personas jurídicas que data desde 1995; a fin de evaluar las acciones de nuestra competencia sobre la procedencia o no de la modificación de la denominación de “el administrado”, otorgándole para tal efecto el plazo de diez (10) computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 143° del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”);

11. Que, cabe indicar que, esta Superintendencia a través del Oficio n.º 02754-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado bajo puerta el 10 de abril de 2023 hizo de conocimiento a “el administrado” las acciones efectuadas a la fecha, a fin de atender su requerimiento sobre la modificación de denominación en la partida registral de “el predio”. Asimismo, se señaló que, podría solicitar adicionalmente a COFOPRI información o dar seguimiento al documento presentado por esta Superintendencia;

12. Que, posteriormente, en atención a la información requerida en el décimo considerando, la directora de la Dirección de Formalización Individual de COFOPRI, presentó el Oficio n.º D000209-2023- COFOPRI-DFIND del 20 de abril de 2023 y anexos (S.I. 09791-2023 y 10214-2023) y a su vez señalo en virtud del Informe n.º D000063-2023-COFOPRI-SCAL del 20 de abril de 2023, entre otros, lo siguiente:

(...)

3.6. Teniendo en cuenta los documentos que obran en custodia del archivo central, se desprende que el personal de la Ex Jefatura de Adjudicaciones ingreso al Sistema de Calificación y Titulación los datos que obran en los Oficios emitidos por la “Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador”, los mismos que obran como anexos de las Solicitudes N° 990200325 y N° 990201786, las cuales se adjuntan al presente.

3.7 Sin perjuicio de lo señalado en el numeral anterior, se observa que como anexo de la solicitud N° 990200325 del 09 de febrero del 1999, se tiene la Ficha Registral N° 16558, en la que obra inscrita la persona jurídica denominada “Liga de Fútbol de Villa El Salvador”.

3.8 En ese sentido, se deduce que si existió error al momento de calificar en “el predio” a la “Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador” como entidad beneficiaria; toda vez, que en merito a la ficha registral antes citada, lo correcto era emitir el título de afectación en uso a favor de la “Liga de Fútbol de Villa El Salvador”.

13. Que, es importante mencionar que en su oportunidad profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica en “el predio”, a efectos de determinar la situación física del mismo; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0208-2021/SBN-DGPE-SDS del 31 de agosto de 2021 y su respectivo Panel Fotográfico, donde se advirtió lo siguiente:

(...)

Del uso: como campo deportivo por la Liga Deportiva de Villa El Salvador que por pandemia se encuentra sin uso, con edificaciones internas hacia el lado de la Calle C se suelen usar como parte administrativa. por dentro uno de los campos deportivos aparenta bien tratado carente de tribunas.

El extremo entre Av. Pastor Sevilla y Calle Talara se encuentra una fila con desmonte y tierra apilada que aparenta contendor de posible acceso por los muros del cerco.

Las partes restantes en aparente sin uso con algunos kioscos erigidos aleatoriamente y pilas de ladrillos. a las afueras y a lo largo de la Calle C los vecinos han constituido una especie de huertos y cerco de animales domésticos y de granja.

(...)

14. Que, de conformidad a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución, se ha determinado que, la afectación en uso de “el predio” fue efectivamente otorgada por COFOPRI a fin de destinarlo a uso: deportes; sin embargo, la denominación del afectatario fue registrada por error material

como “LIGA DEPORTIVA DISTRITAL DE FÚTBOL DE VILLA EL SALVADOR” en la partida registral del predio, siendo lo correcto la denominación de “LIGA DE FUTBOL DE VILLA EL SALVADOR” en concordancia con el acto constitutivo de su personería jurídica;

15. Que, en ese sentido, corresponde a esta Subdirección efectuar la modificación de la titularidad de la afectación en uso de “el predio” por la **denominación correcta de “el administrado” siendo esta “LIGA DE FUTBOL DE VILLA EL SALVADOR”**, a fin que continúe destinado “el predio” al desarrollo específico de sus funciones (uso: deportes);

Respecto de las obligaciones de “el administrado”

16. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan del procedimiento administrativo de afectación en uso, son los que se detallan a continuación:

16.1. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **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 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.

16.2. De igual forma tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre los predios, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada (...).

17. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue por: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

18. 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 n.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la Ley n.° 27444”, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1387-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1: MODIFICAR LA TITULARIDAD de la afectación en uso a favor de la “**LIGA DE FUTBOL DE VILLA EL SALVADOR**”, como la nueva denominación de la afectataria del área de 79 008,00 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el lote 1 manzana “A”, Grupo Residencial 30, Sector Tercero del Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y

departamento de Lima e inscrito en la partida n.º P03064278 de la Oficina Registral de Lima e identificado con CUS n.º 32611, a fin que continúe siendo destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: deportes) bajo sanción de extinguirse la afectación en uso por las causales señaladas en la presente Resolución.

Artículo 2: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3: NOTIFICAR la presente resolución a la “LIGA DE FUTBOL DE VILLA EL SALVADOR” para los fines correspondientes.

Artículo 4: REMITIR copia de la presente resolución al del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, para su inscripción correspondiente.

Artículo 5: 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 por
CARLOS ALFONSO GARCIA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal