



RESOLUCIÓN N° 0428-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 1209-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** con la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de **92 432,54 m²**, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado a 200 m del cruce de la Av. Santa María con la antigua Panamericana Sur, altura del Km 49+360 lado derecho de la Panamericana Sur, en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 13002953 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.° 80137 (en adelante “el predio”);

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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con el 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 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.° 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;

De la solicitud presentada y el marco normativo

3. Que, a través del Memorándum N.° 04150-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2023, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, trasladó a esta Subdirección las Solicitudes de Ingreso Nros. 27368-2023, 27450-2023 y 28465-2023, señalando que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, cambió su petitorio de transferencia interestatal al acto de afectación en uso, por lo cual, traslada las citadas solicitudes antes indicadas a esta Subdirección por ser de nuestra competencia;

4. Que, mediante Oficio N.º 113-2023-MDSMM/GM presentado el 5 y 6 de octubre del 2023 (Solicitudes de Ingreso Nros 27368-2023 y 27450-2023), y Oficio N.º 119-2023-MDSMM/GM presentado el 17 de octubre del 2023 (Solicitud de Ingreso N.º 28465-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, representada por el Gerente Municipal, Ronald Alberto Arrasco Suarez (en adelante “la Municipalidad”), precisó que su pedido se refiere al acto de administración de **AFECTACIÓN EN USO** respecto del predio de **95 683,52 m²**, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Complejo Deportivo, Recreacional y Ecológico Santa María del Mar - distrito Santa María del Mar - provincia de Lima - departamento de Lima”; presentando para tal efecto la siguiente documentación: **i)** Plan conceptual, **ii)** Memoria descriptiva, **iii)** Cronograma del proyecto, **iv)** Plano Perimétrico P-1, **v)** Plano de Ubicación – Localización U-1, **vi)** Plano de arquitectura A-1, y, **vii)** Acuerdo de Concejo N.º 032-2023-MDSMM del 28 de setiembre de 2023;

5. Que, se debe precisar 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 90º de “el Reglamento”);

6. 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 136º de “el Reglamento”);

7. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por la “la Municipalidad”, 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.º 02997-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de noviembre de 2023**, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 7.1. **De la naturaleza:** el predio es de naturaleza urbana eriazado sin uso, edificaciones ni cerco perimétrico. Un 30,12% del terreno cuenta con una superficie ondulada de escasa pendiente, mientras que el resto del terreno se sitúa sobre una extensión del Cerro Santa María, como se aprecia de las imágenes satelitales disponibles en la web. Colinda con la vía auxiliar a la Av. Santa María, al que se accede aproximadamente 385 m. desde el lado derecho del Km. 49+300 de la Carretera Panamericana Sur PE-1S.
- 7.2. **De la titularidad:** según la partida N.º 13002953 de la Oficina Registral de Lima, corresponde al Estado representado por esta Superintendencia, con registro CUS N.º 80137. Asimismo, de acuerdo al visor de Sunarp al que se accede por convenio interinstitucional, recae parcialmente sobre un área de 59 760,79 m² de la partida N.º 11222711 de la Oficina Registral de Lima, o su equivalente proporcional de 62,46%.
- 7.3. **De la disponibilidad:** Al consultar en Geovisores de la administración pública disponibles en la web no se encontró gráficamente información sobre proyectos, reservas, actos, ocupaciones, concesiones ni nada que afecte la naturaleza del predio requerido. Verificada la base de trámites, procesos y legajo judicial de esta Superintendencia, el GeoCatastro reporta una posible

superposición con el Legajo Judicial 370-2018, que verificada la información gráfica quedó descartada dicha posibilidad. A su vez no existen otros procedimientos en trámite.

8. Que, de igual forma, con **Informe Preliminar N.º 03034-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2023**, se precisa el contenido del Informe Preliminar N.º 02997-2023/SBN-DGPE-SDAPE, respecto a la titularidad (dejando constancia de haber cumplido con evaluar el área consultada de acuerdo al Geoportal Sunarp), quedando los demás puntos del citado informe en los mismos términos:

8.1. Partida N.º 11222711, terreno ubicado en la zona Curayaco-Santa María, del hoy distrito San Bartolo (antes provincia Cañete), según Resolución de Gerencia de Propiedad Inmueble N.º 813-2000-ORLC-GPI (14.9.2000) de 600 ha:

- Asiento D0002 (gravámenes y cargas): Acenespar-GC demanda contra la SBN sobre prescripción adquisitiva de dominio de 7,777 6 ha ante el 43º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima sobre el que se encuentra el CUS N.º 26083, está **fuera del ámbito solicitado**.
- Verificado el legajo judicial N.º 370-2018 de la SBN, se aprecia un polígono de 770 608,32 m² (reconstruido a partir de las coordenadas de las S.I. nos 31179-2018, 33374-2018 y 03352-2022), se trata de un predio denominado K-6 colindante a la solicitud.
- En esta parte se advierte una superposición de la presente solicitud de 59 760,79 m² o su equivalente porcentual de 62,46%.
- En el rubro B (descripción de inmueble) de la presente partida se aprecia una inmatriculación a favor del Estado de 3 261 838,13 m² en la partida N.º 11738185 que incluye en una primera instancia el área anterior superpuesta.
- Asiento E00001 refiere a la caducidad de la concesión dispuesto por el Tribunal Registral sin que esto implique la reversión de los terrenos en los que no se desarrollaron actividades para urbanizar los terrenos costaneros eriazos dispuesto por el entonces Ministerio de Fomento (y Vivienda).

8.2. Partida N.º 11738185 Oficina Registral de Lima:

- Según lo dispuesto por la Resolución N.º 200-2004/SBN-GO-JAR (03.12.2004): cuenta con un área de 3 261 838,13 m² con plano PP-1208-2004/SBN-GO-JAD, asociado al registro CUS N.º 39686.
- Asiento B00001: independización 17 585,87 m² en la partida N.º 12178385, según plano remanente PP-531-2008/SBN-GO-JAD, **no afecta la presente solicitud**.
- Asientos B00002 y B00003: independización de 62 976.56 m² en partida N.º 12356740, con plano remanente PP-604-2009/SBN-GO-JAD, en el que se excluye la parte superpuesta con la presente solicitud.

En consecuencia, queda excluida la superposición con la partida N.º 11738185; no quedando establecido si la partida N.º 11222711 se trataría de un área remanente o si existe un cierre de partida; por lo que, incluso gráficamente, según la base SIG de Sunarp, no queda claro si persistiría la superposición de 59 760,79 m².

9. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, mediante Memorándum N.º 00333-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero de 2024, reiterado con Memorándum N.º 00551-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de febrero de 2024, se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, respecto a si sobre “el predio” corre inscrita alguna anotación de demanda, tomando en cuenta que en la partida matriz se encuentran anotados distintos procesos judiciales, motivo por el cual, se requirió -entre otros- que informe si cuenta con información de procesos judiciales que tengan incidencia en “el predio”. Siendo atendido mediante Memorándum N.º 00323-2024/SBN-PP del 20 de febrero de 2024, a través del cual indicó que realizó un estudio del tracto sucesivo de la citada partida advirtiendo que en la partida matriz N.º 11738185 del Registro de Predios de Lima, corren inscritas medidas cautelares de anotación de demanda sobre distintos procesos judiciales vigentes, por lo cual, requirió información a la Subdirección de Registro y Catastro, quien a través del Memorándum N.º 00591-2024/SBN-DNR-SDRC del 15 de febrero de 2024, determinó que los procesos judiciales recaídos en los expedientes Nros 0142- 2018, 0143-2018, 742-2018 y 4019-2021 **no se encuentran en el ámbito del CUS N.º 80137; asimismo, la Procuraduría encuentra oportuno mencionar que las citadas medidas cautelares de anotación de demanda no tendrían incidencia en “el predio” conforme a**

lo descrito por el área técnica consultada:

10. Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende **la determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla en el **Informe Brigada n.º 0040-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero del 2024**, el cual indica, entre otros, lo siguiente:

10.1. “El predio” es de propiedad estatal, su condición jurídica y libre disponibilidad:

Al respecto, se debe mencionar que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, dado que, de la revisión realizada a la partida N.º 13002953, se advierte que se independizó de la partida N.º 12428929 a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar en mérito a la Resolución Directoral N.º 003-2023-DDU/MSMM del 31 de enero de 2023.

Asimismo, se trasladó la carga por causal de reversión de la partida N.º 12428929 en mérito a la Resolución N.º 085-2009/SBN-GO-JAR; corriendo en el asiento C0002, inscrita la reversión a favor del Estado en virtud a la Resolución N.º 0150-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de marzo de 2016; y, en el asiento C0003 se encuentra inscrita la transferencia interestatal a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar en mérito a las Resoluciones Nros. 534 y 714-2016/SBN-DGPE-SDDI; igualmente, en el asiento C0004 se inscribió la reversión a favor del Estado de acuerdo a la Resolución N.º 0662-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de junio de 2021.

En consecuencia, “el predio” es de propiedad estatal, inscrito en la partida N.º 13002953 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado, anotado con CUS N.º 80137, no cuenta con administrador asignado, por ende, es de libre disponibilidad.

10.2. Respecto a la competencia:

El numeral 1 del acápite 56.1 del artículo 56º de “el Reglamento” prevé que el trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales corresponde a la SBN, 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 encuentran bajo su competencia, manteniendo las demás entidades públicas dichas competencias respecto a los bienes de su propiedad.

En consecuencia, esta Superintendencia es competente para evaluar el procedimiento solicitado.

10.3. Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de afectación en uso:

Se tiene que “la Municipalidad” ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100º y 53º de “el Reglamento”.

11. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia, además, es de libre disponibilidad en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja aprobación de actos de administración sobre el mismo; de igual forma, se advierte que la solicitud de la “la Municipalidad” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de afectación en uso;

12. Que, habiendo cumplido “la Municipalidad” con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de afectación en uso, esta Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** (primer párrafo del 6.1.5 de “la Directiva”); para tal efecto, se emitió la **Ficha Técnica n.º 00010-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero del 2024**, que contiene la inspección técnica realizada por profesionales de esta Subdirección el 12 de febrero del 2024, en la cual se constató lo siguiente:

(...)

El predio no cuenta con cerco perimétrico, su aparente delimitación es con la pista de la prolongación de la Av. Terramar. En una vista preliminar se aprecia una parte inicial aplanada sin ocupación, eriazos, y hacia el centro se eleva bruscamente un otero (conjunto de cerros) a una altura por encima de los 10 m.

- Iniciando el recorrido por 290 m todo el lado izquierdo del predio colindante corresponde según un letrero al Poder Judicial cubierto el frente de tejido de polipropileno en color negro sobre superficie nivelada elevada. El predio del Estado se encuentra a desnivel sobre una parte de desmonte (de materiales de construcción civil) y a lo lejos se percibe una construcción rectangular a modo de contenedor de agua, sin uso.

- Al fondo inicio de cerros sobre el que se halló en la cumbre un bloque de base cilíndrica y al lado una estaca de fierro a manera de hito sin detalles y en una posición que no aparenta relevancia. El predio se recorre a lo largo de sus 350 m, en esa parte descendiendo a una parte llana hasta alcanzar la esquina con el lado derecho. - En esa parte nuevamente se halla gran cantidad de desmonte y por en medio una trocha carrozable que desemboca a la prolongación de la Av. Terramar.

- Por el frente, la pista es curva por lo que el predio estaría ocupando, siguiendo la trayectoria del terreno estatal, parte de la vía asfaltada. Asimismo, sobre el frente el polígono incluye nueve de los postes de alumbrado público de la empresa Electro Sur”.

13. Que, mediante el Oficio N.º 01052-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero del 2024 (en adelante el “oficio 1”), se hizo de conocimiento a “la Municipalidad” lo señalado en los Informes Preliminares Nros. 02997 y 03034-2023/SBN-DGPE-SDAPE, e Informe Brigada N.º 0040-2024/SBN-DGPE-SDAPE; así como lo indicado por la Procuraduría Pública, respecto a que no recaería sobre “el predio” procesos judiciales, además, de haberse llevado a cabo una inspección técnica el 12 de febrero de 2024, habiéndose identificado que recaería sobre vía asfaltada; por lo cual, se requirió realice el recorte del área ocupada por vía, de conformidad a las normativas sobre el tema, para lo cual deberá presentar la documentación técnica pertinente, otorgándose para ello el plazo de diez (10) días hábiles, en aplicación del numeral 136.2 del artículo 136º del citado Reglamento, concordado con el numeral 4 del artículo 143º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento que se emita resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento;

14. Que, de acuerdo a la Correspondencia de Cargo N.º 03018-2024/SBN-GG-UTD el “Oficio 1” fue notificado por mesa de partes virtual el 21 de febrero del 2024, contando con expediente N.º 0589; por tanto, de conformidad con el numeral 21.2 del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado;

15. Que, asimismo, a través del Oficio N.º 034-2024-MDSMM/GM, presentado el 5 de marzo del 2024 (S.I. N.º 05885-2024), “la Municipalidad” dentro del plazo atendió “el Oficio”, remitiendo para ello el: **1) Informe N.º 050-2004-GDU/MDSMM del 01 de marzo del 2023, con el cual corrige las observaciones, y modifica el área de su pedido a 92 443,57 m²; 2) Plan conceptual, 3) Memoria descriptiva, 4) Cronograma del proyecto, 5) Plano Perimétrico P-1, 6) Plano de Ubicación – Localización U-1, y, 7) Plano de arquitectura A-1;**

16. Que, de la evaluación realizada por los profesionales técnicos de esta Superintendencia, se identificó, entre otros, que el polígono se encuentra en parte fuera del CUS N.º 80137; por lo cual, se realizó una reunión virtual con los profesionales de “la Municipalidad” el día 8 de marzo de 2024, en la cual, se les explicó sobre dicha situación, determinándose en dicha reunión que, a “la Municipalidad” sólo le interesaba aquél ámbito que recaía sobre el predio inscrito en la partida N.º 13002953 del Registro de Predios de Lima; por lo que, se acordó recortar el ámbito solicitado a un área de **92 432,54 m²**; en virtud de ello, se elaboró el Plano Perimétrico N.º 0345-2024/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0131-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 14 de marzo de 2024. Dichos documentos técnicos fueron trasladados a “la Municipalidad” con Oficio N.º 01746-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo del 2024 (en adelante el “Oficio 2”), con la finalidad de que realicen la revisión pertinente, y si fuera el caso emitan su conformidad a los mismos; otorgándose el plazo de diez (10) días hábiles en aplicación del numeral 136.2 del artículo 136º de “el Reglamento”, concordado con el numeral 4 del artículo 143º del “TUO de la LPAG” bajo apercibimiento que se emita resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento;

17. Que, de acuerdo a la Correspondencia de Cargo N.º 03892-2024/SBN-GG-UTD, el “Oficio 2” fue notificado por la mesa de partes virtual el 15 de marzo del 2024, con expediente N.º 0847; por tanto, de conformidad con el numeral 21.2 del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado;

18. Que, posteriormente “la Municipalidad” con Oficio N.º 043-2024-MDSMM/GM (S.I. N.º 07298-2024) presentado el 19 de marzo de 2024, señaló que emite conformidad a los documentos técnicos enviados, y remite el **1) Informe N.º 058-2024-GDU/MDSMM del 19 de marzo de 2024, 2) Memoria descriptiva, 3) Plano Perimétrico P-1, y, 4) Plano de Ubicación – Localización U-1;**

19. Que, de lo señalado, se tiene que “la Municipalidad” cumplió los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”; por lo que, corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la afectación en uso**, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, debe recaer sobre predios de propiedad estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”;

19.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:

De conformidad a los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; por lo tanto, “la Municipalidad” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con el artículo 8º del “TUO de la Ley”.

Asimismo, se debe indicar que, la solicitud del procedimiento fue presentada por la Gerencia General de “la Municipalidad”, en mérito a lo dispuesto en el Acuerdo de Concejo N.º 032-2023-MDSMM del 28 de setiembre de 2023, suscrito por el alcalde de dicha comuna, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972, y su Reglamento de Organización y Funciones.

19.2. Respecto a la condición de “el predio”:

Conforme se ha indicado en los considerandos precedentes, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 13002953 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N.º 80137.

Asimismo, de conformidad a lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, los procesos judiciales recaídos en los expedientes Nros 0142- 2018, 0143-2018, 742-2018 y 4019-2021 no se encontrarían en el ámbito del CUS N.º 80137.

19.3. Respecto a la expresión concreta de “el predio”:

La pretensión de la “la Municipalidad” se sustenta en la ejecución del proyecto denominado “Complejo Deportivo, Recreacional y Ecológico Santa María del Mar - distrito de Santa María del Mar - provincia de Lima - departamento de Lima”.

19.4. Respecto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

La “Municipalidad” ha presentado el plan conceptual denominado “Complejo Deportivo, Recreacional y Ecológico Santa María del Mar - distrito de Santa María del Mar - provincia de Lima - departamento de Lima”, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

19.4.1. Objetivo: tiene por finalidad generar nuevos espacios públicos, incentivar actividades recreativas, deportivas y ecológicas.

19.4.2. Descripción técnica: “la Municipalidad” indica que sobre “el predio” pretende desarrollar un proyecto que cuente con áreas verdes como bosques, jardín botánico, espacios que contribuyan a una vida ecológica, a prácticas que ayuden a conservar el recurso como agua y energía.

19.4.3. Demanda y número de beneficiarios: “la Municipalidad” indica que 8,500 habitantes y residentes del distrito de Santa María del Mar serán los beneficiarios.

19.4.4. Justificación de la dimensión del área solicitada: “la Municipalidad” indicó que el área solicitada es de 92 443,57 m², necesaria toda vez que se proyecta realizar un complejo deportivo, recreacional y ecológico para la población del distrito y visitantes, siendo que en los meses de verano tienen mayor incremento de la población. También tienen proyectado un incremento de la población que pueda vivir todo el año en el balneario y en los distritos vecinos. La ciudad de Lima que cuenta con más de 10 millones de habitantes, no cuenta con complejos deportivos, recreativos suficientes para la población; siendo el distrito de Santa María del Mar un lugar apropiado para el ejercicio de la práctica del deporte, ocio que la población requiere.

Cabe precisar que, conforme a lo señalado en el décimo sexto considerando de la presente resolución, posteriormente se modificó el área a **92 432,54 m²**.

19.4.5. Plazo de ejecución: conforme al cronograma del proyecto, presentado con las solicitudes de ingreso Nros. 27368-2023 y 27450-2023, “la Municipalidad” indica fecha de inicio en abril del 2024 y culminación en el año 2027; no obstante, conforme a la solicitud de ingreso N.º 05885-2024, del cronograma del proyecto presentado se señala que el plazo iniciaría en setiembre del 2024 y culminaría en julio del 2025.

19.4.6. Presupuesto estimado y forma de financiamiento: “la Municipalidad” indica que el presupuesto estimado para la ejecución del proyecto es de S/ 4 518,224.30 soles (Cuatro Millones Quinientos Dieciocho Mil Doscientos Veinticuatro con 30/100 soles), que se realizará en cuatro (4) etapas, y será financiado con recursos propios.

20. Que, en virtud de lo expuesto está demostrado que “la Municipalidad” cumplió con los requisitos sustantivos para la aprobación de la afectación en uso de “el predio”, la cual se otorga a **plazo indeterminado**;

Respecto de las obligaciones de “la Municipalidad”

21. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo, los cuales se detallan a continuación:

21.1. Presentar el Expediente del Proyecto en el **plazo máximo de dos (2) años**, computados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso de pleno derecho.

21.2. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° del “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)** 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.

21.3. De igual forma, “la Municipalidad” 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.

- 21.4. Si bien es cierto “la Municipalidad” señala que el proyecto será desarrollado en cuatro (4) etapas, sin embargo, deberá cumplir con presentar el expediente del proyecto denominado “Complejo Deportivo, Recreacional y Ecológico Santa María del Mar - distrito de Santa María del Mar - provincia de Lima - departamento de Lima” en el plazo señalado en el numeral 21.1., el cual contemplará todas las etapas que abarcan el mismo.
- 21.5. Asimismo, dado que sobre “el predio” se ejecutará un proyecto que se encuentra comprendido dentro de la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, “la Municipalidad” deberá tener en cuenta sus disposiciones y alcances contempladas en dicho marco normativo.

22. Que, la aprobación del presente acto administrativo, es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población; en consecuencia, corresponde aprobar la afectación en uso de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** para que lo destine al proyecto denominado “**Complejo Deportivo, Recreacional y Ecológico Santa María del Mar - distrito de Santa María del Mar - provincia de Lima - departamento de Lima**”; de conformidad al Plano Perimétrico N.º 0345-2024/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0131-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2024;

23. Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152º de “el Reglamento”, 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, correspondiendo en el presente caso otorgar la afectación en uso de “el predio” a **PLAZO INDETERMINADO**, en razón a que el fin público que se brindará es permanente en el tiempo;

24. Que, de conformidad con el artículo 155º 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 impuesto 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 del pago de los tributos que afectan el predio; y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

25. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, Resolución N.º 0035-2024/SBN-GG, y el Informe Técnico Legal N.º 0492-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de abril del 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la AFECTACIÓN EN USO a plazo indeterminado a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** respecto del predio de **92 432,54 m²**, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado a 200 m del cruce de la Av. Santa María con la antigua Panamericana Sur, altura del Km 49+360 lado derecho de la Panamericana Sur, en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 13002953 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 80137, con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto “Complejo Deportivo, Recreacional y Ecológico Santa María del Mar - distrito de Santa María del Mar - provincia de Lima - departamento de Lima”; conforme a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER que la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años, desde notificada la presente resolución, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** cumpla con presentar el expediente del proyecto denominado “Complejo Deportivo, Recreacional y Ecológico Santa María del Mar - distrito de

Santa María del Mar - provincia de Lima - departamento de Lima”, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso otorgada.

TERCERO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** debe cumplir con las obligaciones señaladas en la presente resolución.

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

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

SEXTO: 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
Paulo César Fernández Ruiz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



SBN
Bienes del Estado para el desarrollo del país

San Isidro, 14 de marzo del 2024

MEMORIA DESCRIPTIVA

N° 0131-2024/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA: Plano : N° 0345-2024/SBN-DGPE-SDAPE
Expediente : N° 1209-2023/SBNSDAPE

I. UBICACIÓN:

El predio denominado PREDIO EN AFECTACIÓN EN USO, ubicado a 200 m del cruce de la Av. Santa María con la antigua Panamericana Sur. altura del km 49+360 lado derecho de la Panamericana Sur, distrito Santa María del Mar, provincia y departamento Lima.

II. DESCRIPCIÓN:

Este terreno, materia de la presente, inscrito en la partida 13002953 en la O.R. Lima, está conformado por un cerro testigo de aproximadamente 35 m de alto de naturaleza eriaza y superficie escarpada sin aparente uso. Su topografía es inclinada entre los 37 a 71 msnm correspondiente a la información cartográfica en el empalme 25-j (Lurin) de la Carta Nacional del Instituto Geográfico Nacional – IGN.

III. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA AFECTACIÓN EN USO:

Siguiendo la secuencia de vértices del plano perimétrico y en el dátum inscrito PSAD56

- Por el **frente**, colinda con predio REMANENTE inscrito en la P.E. 13002953 de la O.R. Lima mediante tres líneas rectas que miden en total 325,68 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
8	8-9	103.20	89°26'14"	308155.6537	8629225.4129
9	9-10	204.95	192°23'11"	308238.1729	8629287.3855
10	10-5	17.53	174°54'46"	308371.8408	8629442.7514
TOTAL		325.68			

- Por la **izquierda**, colinda con terreno inscrito en la P.E. 13002962 de la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 280,95 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
5	5-6	280.95	89°58'5"	308384.4100	8629454.9770

- Por el **fondo**, colinda con terreno inscrito en la P.E. 13002962 de la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 356,45 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
6	6-7	356.45	90°0'0"	308580.1862	8629253.4746

- Por la **derecha**, colinda con terreno inscrito en la P.E. 11738185 de la O.R. Lima mediante

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 511U049310

una línea recta que mide 277,60 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
7	7-8	277.60	83°17'44"	308324.5320	8629005.0856

- Las medidas perimétricas de la superficie enmarcada dentro de la figura poligonal descrita por los linderos arriba indicados son:
 - Área de 92 432,54 m², y
 - Perímetro de 1 240,68 m

IV. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIO REMANENTE:

- Por el **frente**, colinda con predio inscrito en la P.E. 11738185 de la O.R. Lima mediante tres líneas rectas que miden en total 325,50 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	102.21	89°26'14"	308149.5700	8629233.3500
2	2-3	204.31	192°23'11"	308231.3000	8629294.7300
3	3-4	17.98	174°54'46"	308364.5500	8629449.6100
TOTAL		325.50			

- Por la **izquierda**, colinda con terreno inscrito en la P.E. 13002962 de la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 10,00 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
4	4-5	10.00	89°58'5"	308377.4417	8629462.1492

- Por el **fondo**, colinda con predio AFECTADO EN USO a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María inscrito en la P.E. 13002953 de la O.R. Lima del Mar mediante tres líneas rectas que miden en total 325,68 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
5	5-10	17.53	90°1'56"	308384.4100	8629454.9770
10	10-9	204.95	185°5'14"	308371.8408	8629442.7514
9	9-8	103.20	167°36'49"	308238.1729	8629287.3855
TOTAL		325.68			

- Por la **derecha**, colinda con terreno inscrito en la P.E. 11738185 de la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 10,00 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
8	8-1	10.00	90°33'47"	308155.6537	8629225.4129

- Las medidas perimétricas de la superficie enmarcada dentro de la figura poligonal descrita por los linderos arriba indicados son:
 - Área de 3 250,97 m², y
 - Perímetro de 670,18 m

V. OBSERVACIONES:

Los datos contenidos en la presente memoria descriptiva se obtuvieron a partir la información contenida en la partida registral N° 13002953 de la O.R. Lima, de la inspección de campo del 12.2.2024 con Ficha Técnica N° 00010-2024/SBN-DGPE-SDAPE obtenido del Sinabip de esta Superintendencia complementándose con base SIG de otras entidades de la administración pública disponibles a través de su portal web, y del acceso al Geoportal Sunarp mediante el Convenio de Colaboración Interinstitucional entre SUNARP y SBN.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 511U049310

Asimismo, tratándose de predio matriz inscrito en el dátum PSAD56 y no habiendo parámetros oficiales de transformación se expresa el equivalente en WGS84 mediante el parámetro 8 de ArcMap bajo el método de traslación geocéntrica PSAD_1956_To_WGS_1984_8 código 1208, dx -279, dy 175, dz -379 y manteniendo la misma secuencia de numeración de vértices del plano perimétrico quedando de la siguiente manera:

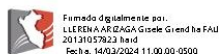
Predio en Afectación en uso (coordenadas en WGS84)

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
8	8-9	103.20	89°26'14"	307934.3302	8628857.4441
9	9-10	204.95	192°23'11"	308016.8481	8628919.4160
10	10-5	17.53	174°54'46"	308150.5138	8629074.7798
5	5-6	280.94	89°58'5"	308163.0828	8629087.0053
6	6-7	356.44	90°0'0"	308358.8565	8628885.5062
7	7-8	277.60	83°17'44"	308103.2065	8628637.1203
TOTAL		1240.66	AREA = 92 429,85 m ²		

Predio Remanente (coordenadas en WGS84)

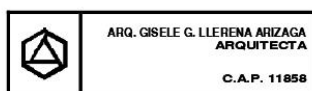
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	102.21	89°26'14"	307928.2466	8628865.3811
2	2-3	204.31	192°23'11"	308009.9753	8628926.7603
3	3-4	17.98	174°54'46"	308143.2231	8629081.6383
4	4-5	10.00	89°58'5"	308156.1146	8629094.1774
5	5-10	17.53	90°1'56"	308163.0828	8629087.0053
10	10-9	204.95	185°5'14"	308150.5138	8629074.7798
9	9-8	103.20	167°36'49"	308016.8481	8628919.4160
8	8-1	10.00	90°33'47"	307934.3302	8628857.4441
TOTAL		670.18	AREA = 3 250,87 m ²		

San Isidro, 14 de marzo de 2024



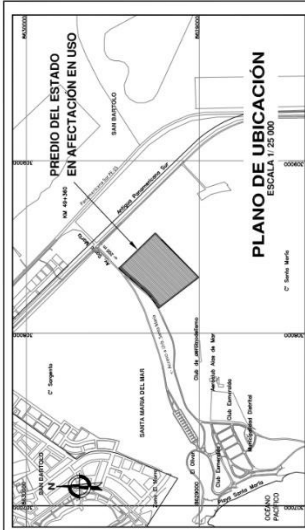
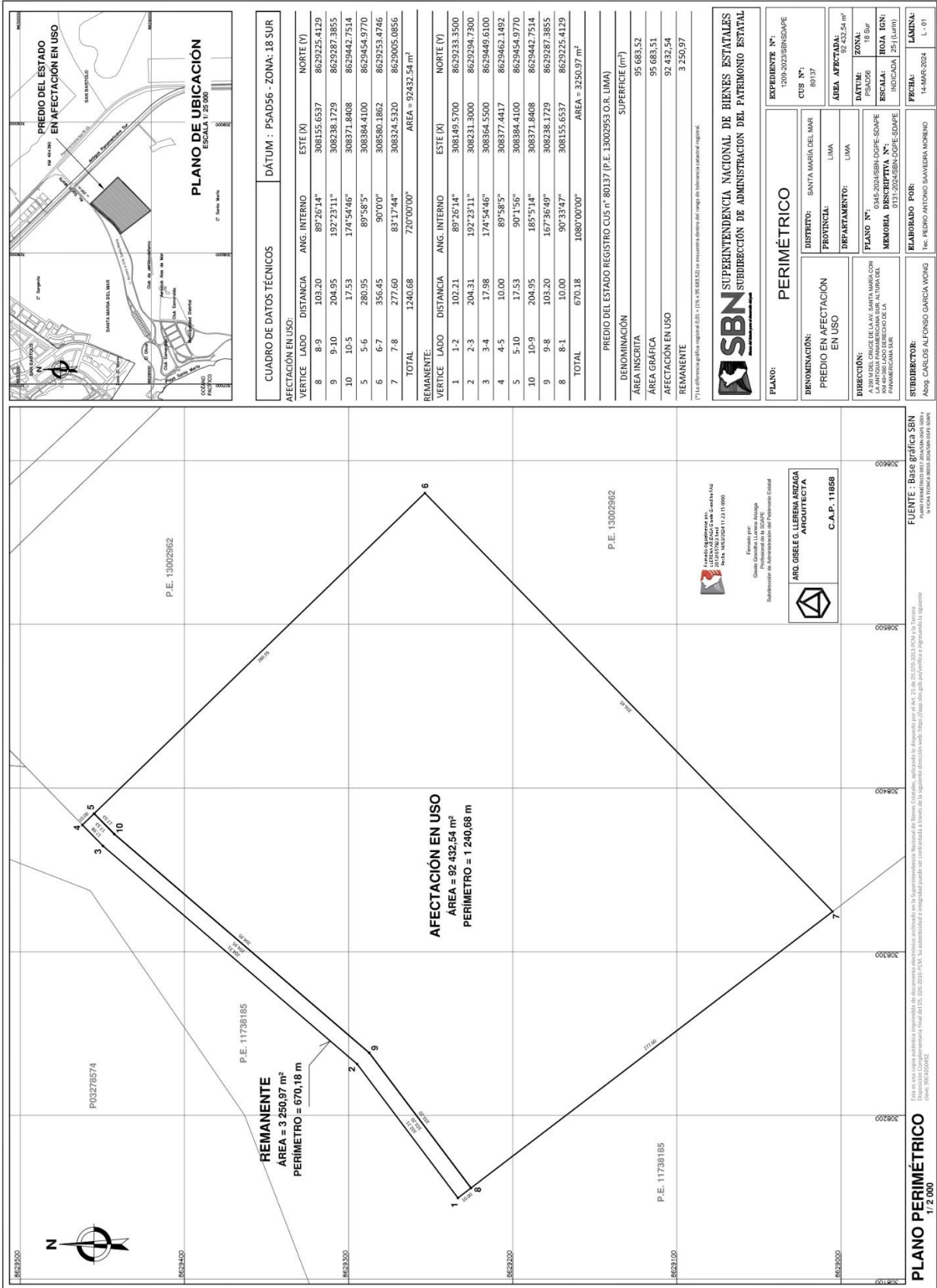
Firmado por:

Gisele Grendha Llerena Arizaga
 Profesional de la SDAPE
 Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal



Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 511U049310

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 1196D83758



CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DATUM : PSAD56 - ZONA : 18 SUR

AFECTACIÓN EN USO:					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
8	8-9	103,20	89°26'14"	308155,6537	8629225,4129
9	9-10	204,95	192°23'11"	308238,1729	8629287,3855
10	10-5	17,53	174°54'46"	308371,8408	8629442,7514
5	5-6	280,95	89°58'5"	308384,4100	8629454,9770
6	6-7	356,45	90°0'0"	308580,1862	8629253,4746
7	7-8	277,60	83°17'44"	308324,5320	8629005,0856
TOTAL		1240,68	720°00'00"	AREA = 92432,54 m ²	
REMANENTE:					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	102,21	89°26'14"	308149,5700	8629333,3500
2	2-3	204,31	192°23'11"	308231,3000	8629394,7300
3	3-4	17,98	174°54'46"	308364,5500	8629449,6100
4	4-5	10,00	89°58'5"	308377,4417	8629462,1492
5	5-10	17,53	90°1'56"	308384,4100	8629454,9770
10	10-9	204,95	185°5'14"	308371,8408	8629442,7514
9	9-8	103,20	167°36'49"	308238,1729	8629287,3855
8	8-1	10,00	90°33'42"	308155,6537	8629225,4129
TOTAL		670,18	1080°00'00"	AREA = 3250,97 m ²	
DENOMINACIÓN					
PREDIO DEL ESTADO REGISTRO CUS n° 80137 (P.E. 13002963 O.R. LIMA)					
SUPERFICIE (m ²)					
AREA INSCRITA 95 683,52					
AREA GRAFICA 95 683,51					
AFECTACIÓN EN USO 92 432,54					
REMANENTE 3 250,97					

SBN SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES
 SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

PLANO: PERIMÉTRICO

EXPERIENTE N°: 1200-2023/SBN/SOPE
CUS N°: 80137

DENOMINACIÓN: PREDIO EN AFECTACIÓN EN USO
DISTRITO: SANTA MARIA DEL MAR
PROVINCIA: LIMA
DEPARTAMENTO: LIMA

ÁREA AFECTADA: 92 432,54 m²
DATUM: PSAD56
ZONA: 18 Sur
ESCALA: HOJA 100:
 0:131-2024/SBN-SOPE-SOPE
 INDICADA: 25 (Lumin)

DIRECCIÓN: A 300 M DEL CRUCE DE LA V. SANTA MARÍA CON LA V. SANTA MARÍA DEL MAR, AUTÓNOMAMENTE, EN EL LADO SUR DEL LADO DERECHO DE LA PROMERIDIANA SUR

ELABORADO POR: MSc. PEDRO ANTONIO BARRERA MORENO
STUDIODOR: Abog. CARLOS ALFONSO GARCÍA MONGE

FECHA: 14-MAR-2024
LÁMINA: L-01

ARQ. GISELE C. LERERIA ARZAGA
 ARQUITECTA
 C.A.P. 11699

FUENTE - Base gráfica SBN
 PLAN 11738165 (P.E. 11738165) Y PLAN 13002962 (P.E. 13002962)

PLANO PERIMÉTRICO
 1/2 000

Este es un documento electrónico de carácter informativo. No tiene efecto legal. Para verificar la autenticidad de este documento, consulte el sitio web de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono 'Verifica documento digital' o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> e ingresando la siguiente clave: 350-605002.