

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0612-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 331-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **REASIGNACIÓN** solicitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, respecto del predio de **3 714,18 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana Z5, Etapa Segunda - Sector Santa Rosa y Belén del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03097666 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 26347 (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 conformidad con 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 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;

Respecto de los antecedentes de “el predio”

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

3. Que, en el caso en concreto el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a través del Título de Afectación en Uso s/n del 29 de diciembre de 1999, afectó en uso “el predio” a favor del Ministerio de Educación, con la finalidad que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **centro educativo**, conforme obra inscrito en el asiento 00002 de la partida N.º P03097666 del Registro de Predios de Lima; de igual forma, en el asiento 00003 de la citada partida, figura que el dominio se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y en el asiento 0004 figura la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad de conformidad a la Resolución N.º 123-2010/SBN-GO-JAR del 28 de mayo de 2010, reasumiendo el Estado representado por esta Superintendencia la administración de “el predio”;

4. Que, posteriormente, esta Superintendencia con Resolución N.º 0362-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo de 2017, aprobó la reasignación de la administración a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, con la finalidad que “el predio” sea destinado a campo deportivo, sin embargo, dicho acto de administración fue materia de extinción, en mérito a la Resolución N.º 1072-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre de 2019, reasumiendo el Estado representado por esta Superintendencia la administración de “el predio”;

Respecto al requerimiento formulado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo

5. Que, mediante Memorando de Brigada N.º 01225-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2024, el Equipo de Calificación de esta Subdirección trasladó el Expediente N.º 331-2024/SBNSDAPE, que contiene los actuados del pedido de reasignación, con la finalidad de que se continúe con la respectiva evaluación;

6. Que, mediante Oficio N.º 051-2024-OAF/MDVMT recepcionado el 3 de abril del 2024 (S.I. Nros. 08808-2024 y 08814-2024), la señora Aghata Christie Ramírez Fernández, Gerente de la Oficina de Administración y Finanzas de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (en adelante “la administrada”), requirió la reasignación de “el predio”, señalando que como gobierno local de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos que institucionalizan y gestiona con autonomía los intereses propios del distrito requiere la reasignación de “el predio”, para destinarlo al proyecto “Creación del servicio de práctica deportiva y/o recreativa en campo deportivo Santa Rosa Baja del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui de la Zona 1, distrito de Villa María del Triunfo, provincia de Lima, departamento de Lima”, con Código Idea N.º 292325; adjuntando la siguiente documentación: **i)** Plano de planta – arquitectura de enero de 2024; **ii)** Plano perimétrico de enero de 2024; **iii)** Plano de ubicación de enero de 2024; **iv)** Memoria descriptiva del proyecto; **v)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 06-024-SGPUCOPHU/GDU-MDVMT del 17 de enero de 2024; **vi)** Plan conceptual de “el proyecto”; **vii)** Acuerdo de Concejo N.º 07-2024-MDVMT del 28 de febrero de 2024; y **viii)** Entre otros;

7. Que, igualmente con Oficio N.º 056-2024-OAF/MDVMT recepcionado el 4 de abril del 2024 (S.I. N.º 08860-2024), la señora Aghata Christie Ramírez Fernández, Gerente de la Oficina de Administración y Finanzas de “la administrada”, presentó un CD que indica contener en soporte digital bajo formato CAD editable: **i)** Plano de planta – arquitectura N.º A-01 de enero de 2024; **ii)** Plano perimétrico N.º PP-01 de enero de 2024; **iii)** Plano de ubicación N.º U-01 de enero de 2024;

8. Que, revisado el Acuerdo de Concejo N.º 07-2024-MDVMT del 28 de febrero de 2024, menciona entre otros que el Pleno del Concejo Municipal luego del debate correspondiente y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, adoptó por unanimidad, el siguiente acuerdo:

“Artículo Primero: *Opinar favorablemente respecto a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la solicitud de reasignación del predio ubicado en la Manzana Z5, Lote 1, Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, etapa segunda, sector Santa Rosa y Belén, distrito de Villa María del Triunfo, con partida N.º P03097666, con zonificación E1 (Educación Básica), y con tipo de uso “Centro Educativo”, para la ejecución del proyecto “Creación del servicio de práctica deportiva y/o recreativa en campo deportivo Santa Rosa Baja del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui de la Zona 1, distrito de Villa María del Triunfo, provincia de Lima, departamento de Lima”, con Código Idea N.º 292325.*

Artículo Segundo: *Disponer que la Gerencia de Desarrollo Urbano remita el Acuerdo de Concejo y la solicitud de reasignación del predio ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, conforme a lo*

9. Que, de otro lado, con Oficio N.° 02687-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2024 (en adelante “el oficio”), depositada en la Casilla Electrónica, y con Acuse de Recibido del 22 de abril de 2024, se comunicó entre otros a la citada comuna que, se advirtió que no cumplió con presentar todos los requisitos señalados en los artículos 100° y 89° de “el Reglamento”, por lo que a fin de dar trámite a su pedido es necesario que cumpla con indicar, aclarar y adjuntar lo siguiente:

9.1 La solicitud fue ingresada por la Gerente de la Oficina de Administración y Finanzas de “la administrada”, sin embargo, de acuerdo a su Reglamento de Organización y Funciones, *“el alcalde es el representante legal de la municipalidad y la máxima autoridad administrativa (...)”*, por lo que, toda vez que la solicitud del acto de administración fue presentada por la Gerente de la Oficina de Administración y Finanzas, se requiere que adjunte el documento que acredite la delegación de facultades u otro que corresponda, caso contrario deberá presentar el documento de ratificación de la solicitud de reasignación de “el predio”, suscrito por el alcalde como representante legal y máxima autoridad administrativa.

9.2 No ha precisado el plazo por el que se solicita la reasignación (determinado o indeterminado), por lo que, se deberá solicitar que aclare este extremo de conformidad al sub numeral 1 del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”.

9.3 De acuerdo al numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, la entidad solicitante debe presentar el expediente del proyecto o el plan conceptual, con las especificaciones detalladas en el marco legal precitado. Sobre el particular tenemos que presentó el documento denominado Plan Conceptual del proyecto denominado “Creación del servicio de práctica deportiva y/o recreativa en campo deportivo Santa Rosa Baja del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui de la Zona 1 distrito de Villa María del Triunfo de la Provincia de Lima Departamento de Lima” con Código Idea N.° 29232, respecto al cual se advirtió que en el ítem de “Demanda y número aproximado de beneficiarios” no se ha indicado cuál es el número aproximado de beneficiario, lo cual es necesario que precise.

En ese sentido, deberá presentar el plan conceptual con las especificaciones que se detallan en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” (dicho documento deberá estar visado por la autoridad o área competente de acuerdo a su Reglamento de Organización y Funciones.

Deberá tener presente lo indicado en el sub numeral 3.3.2.5 del numeral 3.3.2 del Informe Preliminar N.° 00847-2024/SBN-DGPE-SDAPE.

9.4 Por otro lado, en caso de remitir documentos en copia simple, será necesario que remita declaración jurada acerca de su autenticidad, de acuerdo al punto 49.1.1, numeral 49.1, artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el D.S. N° 004-2019-JUS.

En tal sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que “la administrada” presente lo solicitado, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”.

10. Que, mediante el Oficio N.° 005-2024-ALC/MDVMT recepcionado el 30 de abril del 2024 (S.I. N.° 11707-2024), el señor Eloy Chávez Hernández, alcalde de “la administrada”, señala que subsana las observaciones advertidas por esta Superintendencia en “el Oficio”, y adjunta el: i) Informe N.° 103-2024-GACF-SGPU COPHU-GDU/MDVMT del 24 de abril de 2024, ii) Plan conceptual o idea del proyecto; y, iii) Entre otros documentos.

- 10.1 Ratifica la solicitud de reasignación de “el predio” tramitada por la Gerencia Oficina de Administración y Finanzas.
- 10.2 Respecto al ítem de “Demanda y número aproximado de beneficiarios”, menciona que, la población directamente beneficiada son todos los habitantes de los lotes que se encuentran en el Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, etapa segunda, sector Santa Rosa y Belén, y aledaños, siendo los beneficiarios directos (Zona 1 JCM) 2 684,00 habitantes; y beneficiarios indirectos (distrito de VMT) 461 200,00 habitantes.
- 10.3 Respecto al plazo de la reasignación de “el predio”, menciona que lo requiere a plazo indeterminado.

Respecto del procedimiento de reasignación de “el predio”

11. Que, se debe precisar que el procedimiento de reasignación se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 88.1 del artículo 88° que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público. Asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 89° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), **es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final² de la citada Directiva;**

12. Que, asimismo, el artículo 136° 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), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2);

13. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el **Informe Preliminar N.º 00793-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 11 de abril del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 13.1. “La administrada” presenta plano perimétrico en datum WGS84, cuya poligonal describe un área gráfica de 3 642,57 m² que discrepa con el área registral de 3 714,18 m², por tal motivo se toma en cuenta la poligonal del plano Modificación de trazado y Lotización N.º 0478- COFOPRI-2014-OZLC, obtenido de la base temática de esta Superintendencia, cuya poligonal en datum PSAD56 describe 3 709,29 m², que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- 13.2. “El predio” corresponde a uno inscrito en la partida N.º P03097666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a favor del Estado, el cual se encuentra registrado en el SINABIP con CUS N.º 26347.
- 13.3. “El predio” es un bien de dominio público destinado al uso centro educativo, por lo cual cuenta con la zonificación de Educación Básica - E1.
- 13.4. Consultado “el predio” en la imagen Google Earth de fecha 29 de abril de 2023, se puede apreciar que se ubica en área urbana, se observa dentro del predio parte de una cancha de fútbol con piso de tierra que ocupa además predio colindante, se observa además una losa de concreto dentro del predio, el resto se observa aparentemente sin ocupaciones.

² Directiva n.º 005-2021/SBN
“9. Disposiciones Complementarias Finales
(...)”

Segunda.- Aplicación supletoria

Las disposiciones previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de reasignación de bienes de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso sobre bienes de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de ellos.”

- 13.5. No se encontró incidencias con procesos judiciales, cargas o gravámenes; sin embargo, la Base Gráfica de Procesos Judiciales se encuentra en proceso de actualización, por lo que no se puede descartar que el predio en estudio no se encuentre en ámbito de algún proceso que no ha sido graficado en la misma a la fecha.
- 13.6. Se contrastó “el predio” con las diferentes bases gráficas que obran en esta Superintendencia, así como en los Geoportales de las diferentes entidades (SICAR, DICAPI, SIGDA, SERNANP, OSINERGMIN, ANA, MTC, MUNICIPALIDAD-ZONIFICACIÓN Y LOMAS, PPE), encontrándose incidencias con la información de Clasificación de Suelo y Zonificación Urbana de Lima Metropolitana- arcgis.com (se ubica sobre zonificación: Zona de Educación Básica – E1), y con portafolio (se encuentra aportado al portafolio con código N° 806-2020).
- 13.7. De la consulta realizada en el JMAP, se verifica que no existe un procedimiento administrativo en trámite, sin embargo, si existe acto otorgados sobre “el predio”, que se encuentran concluidos.

14. Que, asimismo, en la etapa de calificación se evalúa 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.° 0336-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 23 de mayo del 2024, el cual indica, entre otros, lo siguiente:

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

- a) Revisada la partida N.° P03097666 del Registro de Predios de Lima, se advirtió que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “centro educativo”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N.° 1202, por lo que, COFOPRI expidió el Título de afectación en uso del 29 de diciembre de 1999, a favor del Ministerio de Educación (asiento 00002); luego de lo cual, se inscribió a favor del Estado representado por esta Superintendencia en mérito a la Resolución N.° 123-2010/SBN-GO-JAR del 28 de mayo de 2010 (asiento 00003). Asimismo, mediante la Resolución N.° 123-2010/SBN-GO-JAR esta Superintendencia extinguió la afectación en uso inscrita en el asiento 00002 por incumplimiento de la finalidad (asiento 00004).

Posteriormente, mediante la Resolución N.° 0362-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo de 2017, se reasignó la administración de “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, a plazo indeterminado, para que sea destinado a campo deportivo (asiento 00005); sin embargo, a través de la Resolución N.° 1072-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre de 2019 se extinguió la citada reasignación por incumplimiento de la obligación y finalidad; por tanto, “el predio” no tiene administrador asignado.

- b) De otro lado, en el Informe Preliminar N.° 00793-2024/SBN-DGPE-SDAPE se advirtió que sobre parte de “el predio” existe una cancha de fútbol con piso de tierra que ocupa además el predio colindante; asimismo, se observó una losa de concreto dentro de “el predio” y el resto estaría aparentemente sin ocupaciones, de acuerdo con la visualización de la imagen del Google Earth vigente al 29 de abril de 2023.

14.2. Respecto a la competencia de bienes inmuebles estatales con edificación:

- a) Mediante Decreto Legislativo N.° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.° 217-2019-EF, se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas - DGA, estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal; motivo por el cual, cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se

encuentren bajo administración de las entidades, deberán ser presentados a la referida Dirección.

- b) Por otro lado, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” señala que un “predio estatal” “[e]s una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”.
- c) Asimismo, el numeral 8.5 del artículo 8° de “el Reglamento” dispone que: “En caso que en el marco del SNBE, las entidades reviertan o recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares, se pone en conocimiento de la DGA, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del SNA, y se proceda, de ser el caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente”.
- d) En el caso en concreto, tenemos que de acuerdo a lo visualizado en el Google Earth, en “el predio” existe infraestructura deportiva, por lo que es un predio estatal y no un inmueble estatal.

14.3. Respecto de la calificación formal de la solicitud:

- a) De lo dispuesto en el artículo 88° de “el Reglamento”, “se tiene que la reasignación constituye la figura especialmente diseñada para la entrega de predios estatales de dominio público, por parte de la SBN, a favor de la entidad pública que los requiera y/o cuente con las competencias legalmente atribuidas para dar cumplimiento a su finalidad predeterminada”.
- b) En el presente caso, “la administrada” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por lo que nos encontramos en el supuesto contemplado en el marco legal precitado.
- c) Asimismo, el sub numeral 3 del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento” establece que “Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente”, lo cual es concordante con el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972, modificado por la Ley N.° 31433, el cual señala que “Los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional”.

14.4. Respecto a la presentación de requisitos formales:

- a) El plan conceptual presentado por “la administrada” con la S.I. N.° 11707-2024, cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, toda vez que se ha indicado: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.
- b) “La administrada” precisó que solicita la reasignación a plazo indeterminado.
- c) “La administrada” ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100° y 153° de “el Reglamento”, así como en “la Directiva”.

15. 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 administrada”, cumple con los requisitos de forma del procedimiento de reasignación;

16. Que, habiendo cumplido “la administrada” con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de reasignación, esta Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** (primer párrafo del 6.1.5 de “la Directiva”); en ese sentido, profesionales de esta Subdirección el 5 de julio del 2024, realizaron la inspección técnica, emitiéndose la **Ficha Técnica N.º 00148-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 15 de julio de 2024, que contiene lo siguiente:

“(…) El predio es de forma regular de suave pendiente no presenta cerco perimétrico que lo delimite. Se observó que dentro del predio hay una loza deportiva de concreto que sería de propiedad de la Municipalidad Distrital de VMT en vista que se encontró una placa de concreto del año 1991, señalando que la obra fue realizada por la gestión municipal, la participación de la localidad e INVERMET; asimismo, también se visualizó la presencia provisional de una cancha deportiva (que se extiende al lote colindante de propiedad de terceros) compuesta de suelo arenoso de grano medio, la cual cuenta con dos pequeños módulos provisionales de madera que se usarían como bancas y de una malla alta deportiva de nylon sujeta a dos postes de concreto (no tienen energía eléctrica) que sirve de modo de protección para que la pelota de fútbol no salga afuera, adicionalmente se observó que el predio tiene un columpio provisional de madera con algunos neumáticos de caucho a su alrededor, también se identificó un pequeño módulo removible precario compuesto de palos y tela como techo que se extiende al lote colindante (propiedad de terceros) y una pirca de rocas que se extiende al lote colindante (propiedad de terceros).

Durante el recorrido del predio no se encontró personas que puedan brindar información al respecto de las construcciones provisionales señaladas en el párrafo precedente, solo se puede determinar que el predio no cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable, la loza deportiva de concreto sería de propiedad de la Municipalidad Distrital de VMT y que la cancha deportiva provisional y las demás construcciones provisionales identificadas aparentemente no sería obras municipales. (...)”

17. Que, conforme los argumentos expuestos, se tiene que “la administrada” 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 reasignación**, 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”:

17.1. 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.

De igual forma, el artículo 41º de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N.º 31433, señala que “Los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional”.

En ese sentido, “la administrada” presento el Acuerdo de Concejo N.º 07-2024-MDVMT del 28 de febrero de 2024, con el cual se aprueba el requerimiento del procedimiento de reasignación respecto de “el predio” a esta Superintendencia.

En consecuencia, “la administrada” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con el artículo 8º del “TUO de la Ley”.

17.2. Respeto a la condición de “el predio”:

Conforme se ha indicado en los considerandos precedentes, “el predio” es de propiedad estatal, toda vez que, se encuentra inscrito en la partida N.º P03097666 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, es un lote de equipamiento urbano destinado a “centro educativo”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N.º 1202.

17.3. Respeto a la expresión concreta de “el predio” y presentación de requisitos formales:

17.3.1. La pretensión de “la administrada” se sustenta en la ejecución del proyecto denominado “Creación del servicio de práctica deportiva y/o recreativa en campo deportivo Santa Rosa Baja del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui de la Zona 1, distrito de Villa María del Triunfo, provincia de Lima, departamento de Lima”, con Código Idea N.º 292325.

17.3.2. En ese sentido, “la administrada” de conformidad a lo indicado en los considerandos precedentes ha cumplido con la presentación de los requisitos formales para la entrega de “el predio” a través del procedimiento de reasignación.

17.4. Respeto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

“La administrada” ha presentado el plan conceptual denominado “Creación del servicio de práctica deportiva y/o recreativa en campo deportivo Santa Rosa Baja del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui de la Zona 1, distrito de Villa María del Triunfo, provincia de Lima, departamento de Lima”, con Código Idea N.º 292325, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

17.4.1. **Objetivo:** Tiene como finalidad brindar espacios adecuados para la práctica de deporte a la población infantil, juvenil y mayores, actividad que genera el desarrollo de una vida sana en la población de Villa María del Triunfo, la propuesta responde a las necesidades de adecuados espacios de recreación y descanso, ya que actualmente la actividad de recreación se realiza en áreas reducidas de espacios públicos en medio de condiciones inadecuada para el desarrollo normal de la actividad.

17.4.2. **Descripción técnica:** señala que el citado proyecto contara con zona de circulación y áreas exteriores: área de circulación, áreas verdes, área de descanso, área de juegos, y área deportiva (2 losas deportivas).

17.4.3. **Demanda y número de beneficiarios:** señala que la población directamente beneficiada son todos los habitantes de los lotes que se encuentran en el Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, etapa segunda, sector Santa Rosa y Belén y aledaños; con 2 684,00 habitantes (beneficiarios directos Zona 1 JCM), y 461 200,00 habitantes (beneficiarios indirectos distrito de VMT),

17.4.4. **Justificación de la dimensión del área solicitada:** indica que el área de 3 714,80 m² es necesaria, toda vez que, se brindará espacios adecuados para la práctica del deporte a la población infantil, juvenil y mayores, actividad que genera el desarrollo de una vida sana en la población de Villa María del Triunfo, con zona de circulación y áreas exteriores, área de circulación y veredas al interior del polideportivo, áreas verdes y áreas de descanso.

17.4.5. **Plazo de ejecución:** señala que la ejecución será en 183 días.

17.4.6. Presupuesto estimado y forma de financiamiento: indica que el presupuesto estimado para la ejecución del proyecto es de S/ 3 625 168,13 (Tres millones seiscientos veinticinco mil ciento sesenta y ocho y trece soles), monto que será financiado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo.

18. 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 reasignación de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** con la finalidad de que sea destinado al proyecto “Creación del servicio de práctica deportiva y/o recreativa en campo deportivo Santa Rosa Baja del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui de la Zona 1, distrito de Villa María del Triunfo, provincia de Lima, departamento de Lima”, con Código Idea N.º 292325;

19. 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 reasignación de “el predio” a **PLAZO INDETERMINADO**, en razón a que el fin público que brinda es permanente en el tiempo;

Respecto a la competencia de la SBN

20. Que, se debe precisar que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento” define a un “predio estatal” como: “una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del Sistema Nacional de Abastecimiento, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;

21. Que, asimismo, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: **i)** cuente con edificaciones, **ii)** se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y, **iii)** se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

22. Que, en la Ficha Técnica N.º 00148-2024/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio del 2024, se verificó que “el predio” se encuentra **ocupado por una loza deportiva de concreto y una cancha de suelo arenoso, las cuales son provisionales, y no cuenta con cerco perimétrico**; por lo tanto, no se cumple las condiciones señaladas por el Sistema Nacional de Abastecimiento; correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes;

Respecto de las obligaciones de “la administrada”

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

23.1. Cumplir con mantener la finalidad de la reasignación, de conformidad con lo establecido en el artículo 149º 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)** 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.

23.2. De igual forma, “la administrada” 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 reasignación otorgada³(...).

24. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la reasignación 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;

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 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 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.° 035-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0702-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio de 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1°: **DISPONER** la **REASIGNACIÓN** a plazo **INDETERMINADO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, respecto del predio de **3 714,18 m²**, ubicado en el Lote 1, manzana Z5, Etapa Segunda - Sector Santa Rosa y Belén del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P03097666 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.° 26347, con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado “Creación del servicio de práctica deportiva y/o recreativa en campo deportivo Santa Rosa Baja del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui de la Zona 1, distrito de Villa María del Triunfo, provincia de Lima, departamento de Lima”, con Código Idea N.° 292325, conforme a los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°: **DISPONER** que la **REASIGNACIÓN** otorgada en el artículo primero de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** cumpla con presentar el expediente del proyecto denominado “Creación del servicio de práctica deportiva y/o recreativa en campo deportivo Santa Rosa Baja del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui de la Zona 1, distrito de Villa María del Triunfo, provincia de Lima, departamento de Lima” con Código Idea N.° 292325, bajo sanción de extinguirse la reasignación otorgada.

Artículo 3°: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** debe cumplir con las obligaciones señaladas en la presente resolución.

³ Conforme al numeral 2.14 de la Directiva N.° 005-2011-SBN, la entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105° del Reglamento de la Ley N.° 29151 aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando N.° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

Artículo 4°: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 5°: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Artículo 6°: 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 Ruíz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal