

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0789-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 400-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN** solicitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, respecto del predio de **24 644,23 m²**, ubicado en la intersección de la avenida Pedro Garezon con la avenida Arica, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P01322956 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N.° 39685 (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.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

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

3. Que, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en virtud de la Resolución N.° 173-2003/SBN-GO-JAR modificada con Resolución N.° 143-2004/SBN-GO-JAR, que dispuso la primera inscripción de dominio a su favor conforme consta inscrito en el asiento 00001 de la partida N.° P01322956 del Registro de Predios de Lima; asimismo. consta inscrito en el asiento 00006 de la citada partida, la

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

afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón, para que lo destine al proyecto denominado “Mejoramiento del servicio deportivo del Centro de Formación Deportivo José Balta - Ancón, distrito de Ancón, Lima - Lima”, condicionada a que en el plazo de dos (2) años cumpla con la presentación del expediente del proyecto conforme a la Resolución N.º 0558-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2018; sin embargo, mediante la Resolución N.º 0761-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2023, se dispuso la extinción de la afectación en uso antes señalada según se advierte inscrito en el asiento 00007, por lo que, actualmente “el predio” no tiene administrador asignado;

4. Que, asimismo, se debe precisar que, en el asiento 00003 y 00004 de la citada partida registral se anotó provisionalmente y de manera definitiva respectivamente, la declaratoria de fábrica de “el predio”, en aplicación del D.S. N.º 130-2001-EF, donde se detalla construida una edificación techada del estadio municipal y el resto comprendido para áreas verdes, áreas de parqueo, losa deportiva, área para carreras, área de parque, entre otros afines;

5. Que, conforme lo señalado “el predio” constituye un bien de dominio público destinado por su uso a un área de **estadio y/o complejo deportivo**, y de conformidad a la Ley N.º 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos (en adelante “Ley N.º 31199”), los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente. Adicionalmente, el artículo 4º de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible;

6. Que, asimismo el Reglamento de la Ley N.º 31199² señala que, es de obligatorio cumplimiento por las municipalidades a nivel nacional, las demás entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE, que tengan bajo su titularidad estatal los respectivos espacios públicos; así como para las entidades públicas y privadas que por mandato de la Ley intervienen y contribuyen a su cumplimiento, y la ciudadanía en general, conforme se establece en el artículo 3º de dicho marco legal. En este contexto, las entidades públicas están obligadas a tutelar los espacios públicos que tienen bajo su titularidad o administración, debiendo velar por el cumplimiento de la finalidad pública para la cual están asignados (numeral 10.3 del artículo 10º de la “Ley N.º 31199”);

Respecto a la solicitud formulada por “la administrada”

7. Que, mediante la Oficio N.º 170-2024-A/MDA presentada el 2 de mayo de 2024, (Solicitud de Ingreso N.º 11913-2024) y Oficio N.º 273-2024-A/MDA presentado el 4 de junio de 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 15425-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN** (en adelante “la administrada”), representado por su Alcalde, Samuel Marcos Daza Taype, solicitó y reiteró su solicitud de cesión en uso del predio de **24 644,23 m²** inscrito en la partida N.º P01322956 del Registro de Predios de Lima con el CUS N.º 39685 a fin de que los destine a la construcción e implementación de un estadio de primer nivel contenido en el expediente denominado “Mejoramiento del servicio deportivo de centro de formación deportivo José Balta - Ancón, Distrito de Ancón”. Para tal efecto presentó, entre otros: i) Informe N.º 0187-2024-SGOPEYP/GDU/MDA del 02 de mayo de 2024, ii) Imagen referencial del Estadio José Balta, iii) documento denominado “Proyecto: Estadio José Balta”, iv) documento denominado “Presupuesto”, v) Plano del proyecto de mayo de 2024, lámina PP-01; y, vi) Plano del proyecto de mayo de 2024, lámina PP-02;

8. Que, en tal contexto, como parte de la etapa de calificación de la documentación presentada, se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, emitiéndose el **Informe Preliminar N.º 00988-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 14 de mayo de 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: *i) Existe un desplazamiento gráfico, sin embargo, el predio se trataría de parte del Estadio José Balta visto que en apariencia el polígono del CUS 39685 no cubriría la totalidad del área deportiva, ii) Se trata de un predio de naturaleza urbana, de uso campo deportivo y alejado de una posible zona de playa. De acuerdo a las imágenes satelitales disponibles en la web se aprecia infraestructura propia*

² Aprobado por Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 03 de marzo de 2023.

de un centro deportivo, **iii)** Es un predio estatal con registro CUS N.° 39685 inscrito en la partida P01322956 de la O.R. Lima de dominio público vigente con destino deportes de libre disponibilidad por cuanto mediante Resolución N.° 0761-2023/SBN-DGPE-SDAPE se extingue la afectación otorgada a la Municipalidad Distrital de Ancón y cuya representación gráfica no se encuentra presente en el geovisor de Sunarp y tampoco en el Geollacta de Cofopri. **iv)** Se aprecia una superposición parcial de 286,16m² con el predio matriz de la partida P01372372 correspondiente al A.H. Juan Velasco Alvarado el mismo que según plano de inscripción PTL-0713-COFOPRI-2016- OZLC, y también descrito en el asiento N.° 00001 de la partida literal, refiere como colindante oeste a la partida que representa el predio solicitado: P01322956; y, **v)** No se encontró gráficamente información relevante sobre algún proyecto, concesión, uso ni reserva; verificada la base de solicitudes, expedientes, procesos y legajo judicial de esta Superintendencia no se encontraron trámites sobre el mismo ámbito solicitado por lo que se encontraría de libre disponibilidad;

9. Que, de igual manera se procedió a efectuar la evaluación legal a la documentación presentada, emitiéndose el **Informe Preliminar N.° 01207-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 13 de junio de 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 9.1. El predio se encuentra inscrito a favor del Estado en virtud de la Resolución N.° 173-2003/SBN-GO-JAR modificada con Resolución N.° 143-2004/SBN-GO-JAR, que dispuso la primera inscripción de dominio a su favor (asiento 00001); asimismo, mediante Resolución N.° 0761-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Distrital de Ancón (asiento 00007), por tanto, “el predio” no tiene administrador asignado.
- 9.2. “La administrada” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por lo que se encuentra debidamente legitimada; asimismo, el alcalde de dicha comuna conforme al su Reglamento de Organización y Funciones es el representante legal de la Municipalidad, y su máxima autoridad administrativa quien ejerce las funciones ejecutivas de la entidad edil de conformidad con la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.° 27972.
- 9.3. De lo advertido en el Informe Preliminar N.° 00988-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se tiene que, de la fábrica inscrita en los asientos 00003 y 00004 de la partida N.° P01322956 y de lo que indicó “la administrada”, se advierte “el predio” está ocupado por el Estadio José Balta (espacio público de acuerdo a la Ley N.° 31199 “Ley de gestión y protección de los espacios públicos” y su Reglamento aprobado con D.S. N.° 001-2023-VIVIENDA), en ese sentido, **se deberá solicitar a “la administrada” que aclare si su pedido corresponde a una afectación en uso en vía de regularización.**
- 9.4. Se advirtió una aparente superposición de 286,16 m² respecto a “el predio” inscrito en la partida N.° P01322956, con el predio matriz inscrito en la partida N.° P01372372 correspondiente al Asentamiento Humano Juan Velasco Alvarado, siendo este último predio inmatriculado a favor del Estado representado por COFOPRI en mérito de la Resolución N.° 657-2016-COFOPRI/OZLC del 24.10.2016, modificada con Resolución N.° 0698-2016-COFOPRI/OZLC del 20.12.2016 (Título archivado N.° 01930035 del 24.10.2016); mientras que “el predio” inscrito en la partida N.° P01322956 se inmatriculó a favor del Estado en mérito a la Resolución N.° 173-2003/SBN-GO-JAR del 25.11.2003, modificada por Resolución N.° 143-2004/SBN-GO-JAR del 28.09.2004 (Título archivado N.° 00042971 del 27.01.2005), por tanto, la partida registral de “el predio” tiene mayor antigüedad.
- 9.5. Si “la administrada” solicita la afectación en uso (artículo 151 de “el Reglamento”) o la afectación en uso en vía de regularización (artículo 159 de “el Reglamento”), siendo esta última, si la misma viene destinando “el predio” al Estadio José Balta, podrá solicitar la afectación en uso en vía de regularización. Asimismo, “la administrada” deberá presentar el Acuerdo de Concejo con el que solicitó el procedimiento respectivo de conformidad a lo señalado en el subnumeral 3 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento” concordante con el artículo 41 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N.° 27972.

10. Que, a través del Oficio N.° 04786-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de junio del 2024 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección advirtió a “la administrada” lo señalado en los Informes Preliminares para que efectuó las subsanaciones correspondientes, de igual manera se hizo de su conocimiento la existencia de una superposición en “el predio” solicitando su conformidad para la continuidad del

procedimiento conforme a los artículos 95°, 100° y 153° de “el Reglamento”, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”; “el Oficio” fue notificado el 24 de junio de 2024 por medio de su mesa de partes virtual; por lo que, el plazo para subsanar las observaciones advertidas venció el 08 de julio de 2024;

11. Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” a través del Oficio N.° 297-2024-A/MDA presentado el 02 de julio de 2024 (Solicitud de Ingreso N.° 18403-2024) con el cual manifestó solicitar la **afectación en uso en vías de regularización de “el predio”**, precisando que: **i)** en la actualidad el Estadio José Balta en su totalidad viene funcionando como recinto deportivo (espacio público de acuerdo a la Ley N.° 31199 y su Reglamento); asimismo, respecto a la administración del estadio, señaló que, se encuentra bajo su administración y con respecto a la infraestructura existente, cabe indicar que el predio si guarda relación con el uso exclusivo de recinto deportivo para el citado estadio, y, **ii)** respecto a la superposición existente, señaló su deseo de continuar con el presente procedimiento. Para tal fin, adjuntó el Acuerdo de Concejo Municipal N.° 036-2024-AC/MDA del 25 de junio de 2024, mediante el cual aprobó la afectación en uso en vías de regularización de “el predio” a un plazo indeterminado;

Respecto del procedimiento de afectación en uso en vías de regularización

12. 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 151° 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”);

13. Que, el numeral 159.1 del artículo 159 (Afectación en uso en vía de regularización) de “el Reglamento” señala que “Los predios estatales que no tienen un destino público predeterminado, pero que estén siendo destinados al uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, pueden ser afectados en uso, en vía de regularización, por plazo indeterminado por la entidad titular del bien o por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, a favor de la entidad que lo viene destinando al uso público o a la prestación del servicio público”;

14. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”); debiendo precisarse que respecto a la Afectación en uso en vía de regularización, el numeral 159.2 del artículo 159 de “el Reglamento” establece que “la entidad presenta su solicitud, de acuerdo a los requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales, contemplados en el artículo 100 del Reglamento”;

Respecto a la calificación formal

15. Que, en la etapa de calificación formal 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.° 00628-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 4 de septiembre de 2024, el cual indica, entre otros, lo siguiente:

15.1. Sobre la titularidad de “el predio”, su condición jurídica y libre disponibilidad

15.1.1 “El predio” cuenta con el área de 24 644,23 m², se encuentra inscrito en la partida N.º P01322956 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 39685, revisado el asiento 00001 de la citada partida se advierte que la titularidad es del Estado, en mérito a la Resolución N.º 173-2003/SBN-GO-JAR del 25 de noviembre de 2003 modificada con Resolución N.º 143-2004/SBN-GO-JAR del 28 de septiembre de 2004, que dispuso la primera inscripción de dominio a su favor.

15.1.2 Se verificó que “el predio” constituye un bien de dominio público del Estado; toda vez que, al encontrarse la anotación preventiva y definitiva sobre la declaratoria de fábrica de la edificación conforme constan inscritas en los asientos 00003 y 00004 de la partida N.º P01322956 del Registro Predios de Lima, y de lo informado por “la administrada” “el predio” se encuentra ocupado por el Estadio José Balta”, es decir actualmente es un espacio público de acuerdo a la Ley N.º 31199 “Ley de gestión y protección de los espacios públicos” y su Reglamento aprobado con D.S. N.º 001-2023-VIVIENDA.

15.1.3 Se encuentran inscrito los actos registrales siguientes: **i)** con Resolución N.º 070-2005/SBN-GO-JAD del 09 de agosto de 2005, mediante el cual se afectó en uso “el predio” a favor del Instituto Peruano del Deporte para que lo destine al funcionamiento del Estadio José Balta (asiento 00002), **ii)** en el asiento 00003 se anota provisionalmente la declaratoria de fábrica de “el predio” en aplicación del D.S. N.º 130- 2001-EF (entre otros se declararon zonas comprendidas dentro del área libre del estadio y edificaciones comprendidas dentro de las áreas techadas del estadio) solicitada por el Instituto Peruano del Deporte, la misma que quedó inscrita de forma definitiva en el asiento 00004, **iii)** con Resolución N.º 0153-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2018, dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada al Instituto Peruano del Deporte (asiento 00005), **iv)** mediante Resolución N.º 0558-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2018, se afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón, por plazo indeterminado, para que lo destine al proyecto denominado “Mejoramiento del servicio deportivo del Centro de Formación Deportivo José Balta - Ancón, distrito de Ancón, Lima - Lima”, condicionada a que en el plazo de dos años cumpla con la presentación del expediente del proyecto (asiento 00006); sin embargo, con Resolución N.º 0761-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2023, se dispuso la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la obligación otorgada a la Municipalidad Distrital de Ancón (asiento 00007): por tanto, el predio inscrito en la partida N.º P01322956 del Registro Predios de Lima no tiene administrador asignado, en consecuencia, “el predio”, es de libre disponibilidad.

15.2. Sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el procedimiento

Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de afectación en uso en vías de regularización, se tiene que “la administrada” ha cumplido en lo que corresponde con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100º y 159º de “el Reglamento”, **no resultando necesario la presentación de los requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento” (expediente del proyecto o plan conceptual).**

16. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” es de dominio público, de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia, además, es de libre disponibilidad; de igual forma, se advierte que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos corresponden al procedimiento de afectación en uso en vías de regularización;

Respecto a la competencia de esta Superintendencia

17. Que, mediante Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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;

18. Que, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” señala que un “predio estatal” “es 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”;

19. Que, el numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01, Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles, señala que “*Los espacios públicos definidos en la Ley N.° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, como las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente, se regula por la normativa de la materia, no siendo aplicable la normativa del SNA*”;

20. Que, la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas a través del Oficio N.° 516-2023-EF/54.06 del 30 de noviembre de 2023, señala que, en cuanto a las entidades públicas competentes sobre los espacios públicos, el artículo 6° del “Reglamento de la Ley N.° 31199”, concordado con su Tercera Disposición Complementaria Final, menciona que **la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales tiene competencia sobre los espacios públicos, que se encuentren bajo su administración;**

21. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección realizó las acciones de supervisión en “el predio”, emitiéndose la **Ficha Técnica N.° 00015-2024/SBN-DGPE-SDAPE**, donde se advirtió los hechos siguientes:

(...) El predio es de forma irregular que representa el Estadio Balta, en su interior al centro, un campo deportivo de pasto desgastado circundado por una pista atlética delimitada sobre tierra. Parte del terreno hacia la derecha al fondo contiene una losa deportiva que durante la inspección se encontraban alumnos de un I.E. en plena actividad física, le acompaña unas gradas como tribunas, áreas de oficinas; al campo deportivo mayor posee tribunas en dos de sus cuatro lados, en la entrada al aire libre y a la derecha bajo techo de calamina que detrás de las gradas un área usada por el Serenazgo donde se aprecian edificaciones consolidadas y de madera usadas como oficinas, además de la presencia de vehículos siniestrados y en mal estado. Asimismo, entrando a la derecha existe un área destinada a compostaje delimitado con mallas verdes. El predio en las afueras se encuentra dotado de servicios básicos como pistas, veredas, postes de alumbrado eléctrico, conexión domiciliaria y otros que corresponde a un entorno urbano.

(...) hay que destacar que, de acuerdo al polígono inscrito, se aprecia dentro en el fondo izquierdo una porción de área sin aparente inscripción registral que superaría los 350,00m² por lo que el estadio estaría ocupando una porción mayor a la inscrita.”

22. Que, revisado la anotación preventiva y definitiva sobre la declaratoria de fábrica de “el predio” inscritas en los asientos 00003 y 00004 de la partida N.° P01322956 del Registro Predios de Lima se detalló que consta constituido una edificación techada del estadio, áreas verdes, áreas de parqueo, losa deportiva, área para carreras, área de parques, entre otros afines, quedando demostrado que actualmente “el predio” se encuentra inmerso en la definición de espacio público de conformidad con el artículo 3 de la Ley N.° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos; en consecuencia, no se encuentra comprendido dentro de los alcances del Sistema Nacional de Abastecimiento, **siendo esta Superintendencia competente para evaluar el acto administrativo solicitado conforme a los alcances del artículo 3 de la Ley N.° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos”;**

23. Que, en atención a lo expuesto se tiene que “la administrada” cumplió con 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 en vías de regularización, 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”;

23.1. Respeto a que la solicitud sea presentada por una persona jurídica

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 administrada” 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 el alcalde de la Municipalidad Distrital de Ancón, en mérito a lo dispuesto en el Acuerdo de Concejo Municipal N.º 036-2024-AC/MDA del 25 de junio de 2024, debidamente suscrita por el alcalde, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972, y su Reglamento de Organización y Funciones.

23.2. Respeto a la condición del predio:

Conforme se ha indicado en los considerandos precedentes, “el predio” es de propiedad estatal, toda vez que, se encuentra inscrito a favor del Estado representando por esta Superintendencia, en la partida N.º P01322956 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, “el predio” de acuerdo al uso verificado (Ficha Técnica N.º 00015-2024/SBN-DGPE-SDAPE) y conforme a la declaratoria de fabrica inscrita en la citada partida, tiene la calidad de espacio público de conformidad a la “Ley N.º 31199” y su Reglamento.

Asimismo, se determinó que, existe un desplazamiento gráfico y, además una aparente superposición parcial de 286,16m² respecto a “el predio” inscrito en la partida N.º P01322956, con el predio matriz inscrito en la partida N.º P01372372 correspondiente al Asentamiento Humano Juan Velasco Alvarado, siendo este último predio inmatriculado a favor del Estado representado por COFOPRI en mérito de la Resolución N.º 657-2016-COFOPRI/OZLC del 24.10.2016, modificada con Resolución N.º 0698-2016-COFOPRI/OZLC del 20.12.2016.

En ese sentido, de conformidad con el numeral 95.1 del artículo 91 de “el Reglamento” señala que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

23.3. Respeto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada”, se sustenta en la afectación en uso en vías de regularización a su favor de “el predio” donde viene funcionando las instalaciones del Estadio José Balta entre otras edificaciones bajo administración de la Municipalidad Distrital de Ancón.

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

Conforme a la documentación presentada por “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos formales señalados en los artículos 100º y 159º de “el Reglamento”; en ese sentido, cabe mencionar lo establecido en el numeral 6.2.2 de “la Directiva”, según el cual, en aquellos procedimientos en que se solicita en vía de regularización, no resulta necesario la presentación de los demás requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153º del “Reglamento”.

24. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente Resolución, está demostrado que “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación del acto administrativo solicitado. En consecuencia, corresponde aprobar la **AFECTACIÓN EN USO EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN** para

que siga funcionando el **ESTADIO JOSÉ BALTA**. Cabe indicar que la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales deben servir, en principio, para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población;

25. Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152° 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 en vías de regularización de “el predio” a plazo indeterminado, en razón a que el fin público que brinda “la administrada” es permanente en el tiempo;

Respecto de las obligaciones de “la administrada”

26. Que, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de afectación en uso en vías de regularización, los cuales se detallan a continuación:

- 26.1.** 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.
- 26.2.** De igual forma, tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega de “el predio” y subsiste sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado - hasta que se realice la devolución de “el predio” por parte de “la administrada” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho.

Respecto a las causales de extinción

27. 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 plano 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;

28. Que, por otro lado, se debe indicar que, respecto a la porción de área sin aparente inscripción registral que superaría los 350,00 m² conforme lo advertido en la Ficha Técnica N.° 00015-2024/SBN-DGPE-SDAPE, no forma parte del área inscrita en la partida N.° P01322956 materia del presente procedimiento de afectación en uso en vías de regularización; por tanto, “la administrada” deberá realizar las acciones de saneamiento en caso corresponda;

29. Que, 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.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0912-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **AFECTACIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN** a plazo **INDETERMINADO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, respecto del predio de 24 644,23 m², ubicado en la intersección de la avenida Pedro Garezon con la avenida Arica, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P01322956 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N.º 39685, con la finalidad de que continúe siendo destinado al **Estadio José Balta**.

SEGUNDO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN**, debe cumplir con las obligaciones señaladas en la presente resolución.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a su competencia.

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

QUINTO: DISPONER la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal