

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0296-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 15 de abril del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.º 878-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO** solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA** respecto del área de **800,00 m<sup>2</sup>**, ubicado en el lote LC, del Asentamiento Humano Las Lomas, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, inscrito en la partida N.º P01149337 del Registro de Predios del Callao, y anotado con CUS N.º 13805 (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 Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

***Respecto de los antecedentes de “el predio”***

<sup>1</sup> 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 del 26 de febrero del 1998, afectó en uso “el predio” a favor del Asentamiento Humano Las Lomas, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: servicios comunales, conforme obra inscrita en el Asiento 00001 de la partida N.º P01149337 del Registro de Predios del Callao; del mismo modo, en el Asiento 00002 de la citada partida figura el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; además, en el Asiento 00003 obra inscrita la Resolución N.º 0492-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de mayo de 2024, con la cual se dispuso la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia;

### ***Respecto al procedimiento de afectación en uso***

4. Que, conforme a “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar -entre otros- los siguientes procedimientos: **i) la afectación en uso** respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los 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 (afectación en uso) 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”); o, **ii) la reasignación** respecto a los predios de dominio público, a fin de que se modifique el uso o destino predeterminado del predio a otro uso público o prestación de servicio público;

5. Que, el **procedimiento de afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151º que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. **En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público**, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

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 con el 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”);

### ***Respecto a la solicitud presentada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla***

7. Que, mediante el Memorando de Brigada N.º 00405-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2025, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección, trasladó los actuados del Expediente N.º 878-2024/SBNSDAPE, con la finalidad de que se continúe con la calificación

sustantiva del procedimiento;

8. Que, mediante el Oficio N.º 425-2024-MDV-ALC presentado el 12 de noviembre de 2024 (S.I. N.º 32941-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA** (en adelante “la administrada”), representada por su alcalde, Jhovinson Hugo Vásquez Osorio, solicitó la **AFECTACIÓN EN USO** de “el predio” para ejecutar el proyecto denominado: “Creación de Local Multiusos en la Mz. C del A.H. Las Lomas - Zona Norte del Distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao - Departamento de Callao” con CUI N.º 2552215 (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **i)** Plan Conceptual de Proyecto; **ii)** Certificado Literal de la partida N.º P01149337 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **iii)** Plano de Localización y Ubicación de abril de 2024 (lámina U-01); **iv)** Memoria Descriptiva; y, **v)** Copia fedateada del Acuerdo de Concejo N.º 047-2024/MDV-CDV del 11 de setiembre del 2024;

9. Que, mediante **Informe Preliminar N.º 02165-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2024**, se realizó la evaluación técnica de “el predio” donde se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 9.1. El área registral de “el predio” es de 800,00 m<sup>2</sup>, lo que coincide con el área gráfica según el polígono obtenido del legajo digital del SINABIP; no obstante, las coordenadas UTM indicadas en la documentación técnica adjunta reproducen un polígono de 855,50 m<sup>2</sup>.
- 9.2. Revisado el Geocatastro, se advierte que “el predio” recae sobre el ámbito de la partida N.º P01149337 del Registro de Predios del Callao, de titularidad del Estado representado por la SBN, cuyo uso registral es “local comunal” y está anotado en el SINABIP con el CUS N.º 13805.
- 9.3. Revisado el Visor SUNARP, se advierte que “el predio” está inscrito en la partida N.º P01149337 del Registro de Predios del Callao con un área de 800,00 m<sup>2</sup>; no obstante, se visualiza un área gráfica de 855,50 m<sup>2</sup>.
- 9.4. Cabe precisar que, revisada la partida matriz N.º P01149332, en el asiento 00012 se advierte que se inscribió el PTL 0314-COFOPRI-2002-GT (24/02/2002) y se procedió a rectificar el cuadro de áreas debido a una georreferenciación y redistribución de las áreas de la manzana F-3' donde se ubica “el predio”; no obstante, no se puede apreciar la razón del cambio de área de dicha manzana y los lotes que contiene, por lo que se toma en cuenta el área registral de 800,00 m<sup>2</sup>.
- 9.5. En las imágenes satelitales de Google Earth vigente a febrero de 2024, se observa una edificación rústica en el interior de “el predio”; y según las imágenes de Street View vigentes a abril de 2024, se observa que “el predio” presenta una edificación precaria de madera y techo de calamina de un solo nivel; asimismo, el entorno es urbano dotado de pistas, alumbrado público, conexiones domiciliarias de energía eléctrica, saneamiento de agua y alcantarillado.
- 9.6. Verificado el polígono en los geovisores de la administración pública no se aprecian concesiones, proyectos, usos ni reservas. Asimismo, verificados procedimientos y solicitudes en esta Superintendencia no se encuentran con trámites sobre dicho ámbito.

10. Que, consecuentemente el presente procedimiento, está sujeto a 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**, en tal sentido, se procedió a elaborar el **Informe Brigada N.º 00095-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero del 2025**, donde se concluyó lo siguiente:

**10.1. Respecto de la titularidad, su condición jurídica y libre disponibilidad:**

“El predio”, recae sobre el ámbito de la partida N.º P01149337 del Registro de Predios de Callao, de la revisión de la misma se advierte, entre otros, lo siguiente: **i)** Es un equipamiento

urbano destinado a servicios comunales, por lo cual se constituye como un bien de dominio público, conforme a lo descrito en el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2° del Decreto Legislativo N.º 12021; ii) en el asiento 00002 se inscribió el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN, en mérito a la Resolución N.º 0515-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio de 2021.

Cabe precisar que en el citado Informe Preliminar se indicó que la partida N.º P01149337 tiene un área gráfica de 855,50 m<sup>2</sup>, según el Visor SUNARP y la documentación técnica presentada por “la administrada”; mientras que el área registral de dicha partida es de 800,00 m<sup>2</sup>. La diferencia entre dichas áreas es de 55,5 m<sup>2</sup>, supera el rango de tolerancia registral, y aparentemente corresponde al área de circulación contemplada en la partida N.º P01149332 (antecedente registral de la partida N.º P01149337).

De la S.I. N.º 32941-2024 presentada por “la administrada” se advierte que peticona la afectación en uso del área registral (800,00 m<sup>2</sup>) de la partida N.º P01149337; por lo cual corresponde continuar con la evaluación del presente pedido respecto del área registral de 800,00 m<sup>2</sup>, sin perjuicio de realizar las acciones de saneamiento, en caso, sobre “el predio”, esto de conformidad con el artículo 154° de “el Reglamento”.

En tal sentido, se determinó que “el predio” es un bien de dominio público del Estado, destinado a servicios comunales y es de libre disponibilidad.

#### **10.2. Respecto a la calificación formal de la solicitud de afectación en uso:**

En el presente caso, conforme al artículo 16° del Reglamento de Organización y Funciones de “la administrada”, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 022-2021/MDV, el alcalde es su representante legal, y la máxima autoridad administrativa; por lo tanto, se encuentra legitimado para solicitar la afectación en uso de “el predio”, en concordancia con el Reglamento de Organización y Funciones - ROF de dicha comuna, y la Ley N.º 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”.

“La administrada” solicitó la afectación en uso de “el predio”, a plazo indeterminado, para ejecutar “el proyecto”, también presentó el Acuerdo de Concejo N.º 047-2024/MDV-CDV de fecha 11 de setiembre de 2024, mediante el cual aprobó la solicitud de afectación en uso de “el predio”; igualmente presentó el Plan Conceptual visado por la Jefatura de Estudios y Proyectos de su comuna, que contiene la descripción técnica del proyecto (en el punto III), objetivos (en el punto II), demanda y número aproximado de beneficiarios (4 919,17 beneficiarios), cronograma preliminar (de noviembre de 2024 a marzo de 2025, siendo que las fechas son referenciales), justificación de la dimensión del área solicitada (en el punto VI), presupuesto estimado (S/ 758 998,00 soles) y forma de financiamiento (recursos públicos).

En tal sentido, “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos formales establecidos en los artículos 100° y 153° de “el Reglamento”.

#### **10.3. Respecto a la edificación existente en “el predio”:**

En el legajo digital del CUS N.º 13805 se encontró la Ficha Técnica N.º 00062-2024/SBN-DGPE-SDAPE, con fecha de inspección 7 de mayo de 2024, en la que se indicó que “el predio” presenta una edificación de madera, techo de calamina y piso de concreto, que ocupa aproximadamente un área de 180,00 m<sup>2</sup>.

En ese contexto, se debe señalar que conforme al numeral 8.5 del artículo 8° de “el Reglamento”, cuando las entidades recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares se pone en conocimiento de la Dirección

General de Abastecimiento - DGA del Ministerio de Economía y Finanzas, a fin de que evalúe su utilidad en el marco del Sistema Nacional de Abastecimiento, y de ser el caso, otorgue los actos de administración o disposición que correspondan. Es preciso señalar que mediante el Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril del 2024, la Subdirección de Normas y Capacitaciones de esta Superintendencia señaló, entre otros, que la recuperación a la que se refiere el precitado artículo recae sobre “el uso y administración” del predio estatal, es decir, se trata de una recuperación física.

Por lo que, a través del Memorándum N.º 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de enero de 2025, se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, en relación al Expediente N.º 126-2024/SBNSDAPE, en el que se tramitó la extinción de la afectación en uso de “el predio”, señalado en el numeral 9.5 del considerando noveno, dado que se advirtió que mediante Oficio N.º 05323-2024/SBN-DGPESDAPE de fecha 27 de junio de 2024, esta Subdirección solicitó la devolución de “el predio” al Asentamiento Humano Las Lomas de Ventanilla; no obstante, no hubo respuesta alguna. Fue atendido por la Procuraduría Pública con Memorándum N.º 00114-2025/SBN-PP del 21 de enero de 2025, con el cual indica que, procedió a la revisión en el Sistema de Información de Bienes Estatales - SINABIP con los parámetros de registro CUS en consulta, así como también en el Aplicativo GEOCATASTRO y el Aplicativo de Procesos Judiciales, donde podemos advertir que NO se ha encontrado procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre el referido predio;

Por lo tanto, toda vez que esta Superintendencia no ha recuperado físicamente “el predio”, éste se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo de competencia de esta Superintendencia.

11. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” es 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 de forma del procedimiento;

12. Que, por lo indicado mediante el Oficio N.º 02490-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo del 2025, notificado el 31 de marzo de 2025, conforme la Correspondencia de Cargo N.º 04853-2025/SBN-GG-UTD se comunicó a “la administrada” la programación de la inspección técnica que se llevaría a cabo en “el predio” con fecha 2 de abril de 2025, con la finalidad de corroborar la situación física del mismo, entre otros;

13. Que, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento, corresponde continuar con la **etapa de la inspección** técnica (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), por lo indicado, profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección in situ, elaborándose la **Ficha Técnica N.º 00065-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de abril de 2025**, en la que se advirtió lo siguiente:

*“(…) De acuerdo a la inspección realizada, el predio solicitado presente las siguientes características: 1) Sin cerco perimétrico que permita su custodia; 2) hacia el fondo una edificación de 8,5m x 17,5m sobre superficie nivelada en tierra en completo abandono en madera y techo de calamina, en su interior se aprecia vacío con un montículo de arena proveniente de algún trabajo de construcción, techo sostenido por palos, un aparente servicio higiénico, sobre el techo una antena de telefonía sin uso; 3) a un lado de la edificación un letrero raído que corresponde al Gobierno Regional del Callao; 4) la superficie es inclinada hacia el colindante derecho en apariencia por un trabajo de nivelación; 5) el suelo está constituido de tierra, piedras y desmonte; 6) en el lado de la Calle 3 (lado izquierdo) se aprecia un paradero de mototaxis; 7) el entorno es carente de veredas y pistas; 7) sobre ámbito dotado de suministro eléctrico y alumbrado público.*

*Una vecina sin identificar mencionó que el local se encuentra abandonado hace tiempo y que la Municipalidad con los vecinos del lugar están impulsando la construcción de un local comunal. (…)”*

## ***Sobre la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales***

14. 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”;

15. Que, 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;

16. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439<sup>2</sup> y su modificatoria<sup>3</sup>, concordante con el literal f) del artículo 5° de la Directiva N.° 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)** Cuenten con edificaciones, así como áreas sin edificaciones dentro de su perímetro; **ii)** Se encuentren bajo la administración de las entidades; **iii)** Se encuentren destinados al cumplimiento de sus fines, a través de oficinas administrativas, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente del título jurídico en virtud del cual ejercen la administración, de su uso efectivo y material de edificación; y, **iv)** Cuenten con características físicas antes señaladas y sin un uso o destino determinado u otorgados a favor de entes privados, unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, de titularidad del Estado o de entidades;

17. Que, aunado a lo mencionado en el considerando décimo, numeral 10.3 de la presente Resolución, se debe precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación a través del Informe N.° 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, en su numeral 4.1 señaló que, (...) son predios estatales los terrenos (áreas sin edificaciones) así como los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA (...);

18. Que, en tal sentido, de la inspección técnica realizada (Ficha Técnica N.° 0065-2025/SBN-DGPE-SDS), se verificó que “el predio” se encuentra sin cerco perimétrico, con una edificación de madera y techo de calamina en abandono y vacío; es decir “el predio” no se encuentra destinado a la prestación de algún servicio público y tampoco a un fin institucional, y menos administrado por una entidad y/o particular; **en consecuencia, no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con la evaluación del presente procedimiento;**

19. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, se tiene que “la administrada” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado, de igual manera la libre disponibilidad de “el predio”, correspondiendo pronunciarse por la **parte sustantiva** del procedimiento, 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”;

<sup>2</sup> Decreto Supremo N.° 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

<sup>3</sup> Decreto Supremo N.° 050-2025-EF, que modifica el artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

### 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, **de conformidad con el inciso c) del artículo 8º de “el Reglamento”, es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales**<sup>4</sup>.

Asimismo, cumplió con presentar el Acuerdo de Concejo N.º 047-2024/MDV-CDV del 11 de septiembre de 2024, con el cual se aprueba entre otros, el pedido de afectación en uso de “el predio” ante esta Superintendencia.

### 19.2. Respecto a la condición del predio:

Conforme se ha indicado en los considerandos precedentes, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N.º P01149337 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y anotado con CUS N.º 13805.

Asimismo, de acuerdo con la Ficha Técnica N.º 0065-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de abril de 2025, “el predio” cuenta en parte con una edificación de madera, con techo de calamina en abandono y vacío.

### 19.3. Respecto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada” se sustenta que sobre “el predio” se otorgue la afectación en uso para la ejecución del proyecto denominado: **“Creación de Local Multiusos en la Mz. C del A.H. Las Lomas - Zona Norte del Distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao - Departamento de Callao”**.

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

“La administrada” presentó el plan conceptual denominado **“Creación de Local Multiusos en la Mz. C del A.H. Las Lomas - Zona Norte del Distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao - Departamento de Callao”**, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

#### a) Objetivo:

Atender o solucionar el local en estado deteriorado y/o inadecuada infraestructura, lo que impide el desarrollo de las actividades culturales, artísticas, así como de una infraestructura para la atención al público.

#### b) Descripción técnica del proyecto:

“El proyecto” contará con una construcción de local multiusos con sistema de a porticada, techo aligerado, sistemas de agua potable, desagüe, energía eléctrica y equipamiento integral.

<sup>4</sup>Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: (...) c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.

**c) Demanda y número aproximado de beneficiarios:**

Teniendo como referente la fuente del INEI estima que se beneficiará a 4,919.17 habitantes de del Asentamiento Humano las Lomas-Zona Norte del distrito de Ventanilla o de la provincia Callao.

**d) Cronograma preliminar:**

El tiempo aproximado de inicio de “el proyecto” es noviembre del 2024 y fin de la obra es marzo del 2025 para las acciones y obras previstas.

**e) Justificación de la dimensión del área solicitada:**

“El predio” es necesario toda vez que la población necesita ambiente con buena circulación y áreas libres que brinden iluminación y ventilación para que dentro de esos espacios se desarrolle actividades culturales, artísticos como una buena en atención al público.

**f) Presupuesto estimado y forma de financiamiento:**

“El proyecto” tendrá un presupuesto estimado de S/ 758,998.00 nuevos soles, monto que será financiado por recursos públicos.

Cabe precisar que, al haberse acogido “la administrada” a la presentación de un plan conceptual, deberá establecerse como obligación **presentar en el plazo máximo de dos (2) años el expediente del proyecto**, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso, en caso de incumplimiento.

De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, se debe emitir una nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste, esto de conformidad con el numeral 153.6 del artículo 153° de “el Reglamento”.

20. Que, en virtud de lo expuesto, está demostrado que “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación del acto administrativo, en consecuencia, corresponde aprobar la **AFECTACIÓN EN USO** de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA**, para que lo destine al proyecto denominado “**Creación de Local Multiusos en la Mz. C del A.H. Las Lomas - Zona Norte del Distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao - Departamento de Callao**”. 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;

21. 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 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 entidad afectataria***

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

22.1. Presentar el expediente del proyecto en el **plazo máximo de dos (2) años**, contados desde la fecha en que quede firme la resolución; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso de pleno derecho y consecuentemente se emita la resolución respectiva.

Se entiende como **expediente de proyecto al documento que contiene los requisitos establecidos en el ítem 1 del numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”**, precisándose la fecha de inicio y fin de la ejecución del proyecto; es decir, la finalidad de este requisito es que el Estado tenga certeza del inicio y término (plazos) en el que se ejecutará el

referido proyecto de inversión; información que dará mérito a una segunda resolución con nuevos derechos y obligaciones que, a su vez, son necesarias para las acciones de supervisión, y de ser el caso, la extinción del acto de administración otorgado, sin derecho a reembolso alguno por las obras o gastos que hubiera realizado la entidad o un tercero en el predio en aplicación del numeral 156.2 del artículo 156° del “Reglamento”.

**22.2.** Cumplir con mantener la finalidad del acto de administración y 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.

**22.3.** 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 afectación en uso.

**22.4.** Asimismo, conforme al artículo 99° de “el Reglamento” los derechos otorgados sobre predios estatales mediante algún acto de administración no otorga autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el beneficiario ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. En tal sentido, corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio, debiendo gestionar las autorizaciones correspondientes.

**23.** Que, de conformidad con el subnumeral 6.1.10 de “la Directiva” dispone que una vez que la resolución ha quedado firme, el área competente elabora y suscribe con la entidad el Acta de Entrega - Recepción del predio sobre el que se constituye el acto de administración, considerando las formalidades señaladas en el artículo 64° del Reglamento. Además, señala que el Acta de Entrega y Recepción del predio debe ser firmada por la afectataria, en el plazo máximo de diez (10) días de notificada, bajo responsabilidad del representante de la entidad;

**24.** Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” el acto de administración se extingue por las causales de: **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;

**25.** Que, finalmente, 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 el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0330-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de abril de 2025;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º:** APROBAR la AFECTACIÓN EN USO a plazo INDETERMINADO a favor de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA respecto del predio de 800,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote LC, del Asentamiento Humano Las Lomas, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, inscrito en la partida N.º P01149337 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y anotado con CUS N.º 13805, con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado “Creación de Local Multiusos en la Mz. C del A.H. Las Lomas - Zona Norte del Distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao - Departamento de Callao” conforme a los argumentos expuestos.

**Artículo 2º:** 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, computados desde que queda firme la resolución, la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado Creación de Local Multiusos en la Mz. C del A.H. Las Lomas - Zona Norte del Distrito de Ventanilla - Provincia Constitucional del Callao - Departamento de Callao”, bajo sanción de extinguirse el acto de administración otorgado.

**Artículo 3º:** La MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA deberá tomar en cuenta lo señalado en el vigésimo segundo considerando, relacionado a las obligaciones que debe cumplir; y no incurrir en las causales señaladas en el considerando vigésimo cuarto de la presente resolución.

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

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

**Artículo 6º:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://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