

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1235-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 27 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 493-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **PROYECTO ESPECIAL LEGADO JUEGOS PANAMERICANOS Y PARAPANAMERICANOS**, representado por la Jefa de la Oficina de Administración, Sara Sofía Solsol Saldaña, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** de un área de 2 396,01 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la margen derecha de la antigua carretera panamericana sur, a la altura del Km. 46.5 del distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 11469068 del Registro de Predios de Lima con CUS N.º 37341 (“en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), 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 Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008 2021-VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por 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 el 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 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 esta Superintendencia;
3. Que, mediante el Oficio N° 0086-2023-MTC/34-2019.01.03 presentado el 8 de mayo del 2023 (S.I. N° 11350-2023) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, el **PROYECTO ESPECIAL LEGADO JUEGOS PANAMERICANOS Y PARAPANAMERICANOS - PEJP** (en adelante “el administrado”), representado por la Jefa de la Oficina de Administración, Sara Sofía Solsol Saldaña, solicita la afectación en uso de “el predio” con la finalidad de construir un cerco perimétrico que permita brindar mayor seguridad a la sede del Centro de Alto Rendimiento de Surf – Punta Rocas. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva; **ii)** Plano Perimétrico - Ubicación (lámina P-01); **iii)** Plan Conceptual; **iv)** copia del Convenio de Cooperación suscrito entre el PEJP y el Instituto Peruano del Deporte; **v)** copia del Oficio N° 003-2023 MTC/34.10; **vi)** copia de la Resolución Directoral Ejecutiva N° 318-2022-MTC/34;
4. Que, al respecto, el procedimiento administrativo 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 de “el Reglamento” 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 a 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”);

5. 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.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”). Por otro lado, 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 del artículo 136° de “el Reglamento”), para lo 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”);

6. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137° de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, así como la libre disponibilidad del mismo;

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, el **cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, 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 01361-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo del 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de los documentos técnicos presentados se obtuvo el área de 2 369,01 m<sup>2</sup>, el cual ha sido considerada para la presente evaluación; **ii)** recae sobre predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11469068 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 37341; **iii)** recae parcialmente sobre zonificación OU (Otros Usos) y ZHR (Zona de Habilitación Recreacional) según Ordenanza N.º 1086-MML del 18/10/2007; **iv)** recae sobre solicitud de afectación en uso (Expediente N° 039-2023/SBNSDAPE); y, **v)** según imagen del Google Earth vigente al 29/01/2022 se ubica en ámbito urbano, aparentemente utilizado como estacionamiento de botes; asimismo, se encontraría delimitado por sardineles en su colindancia por vía de acceso;

9. Que, toda vez que el pedido de afectación en uso es sobre el predio inscrito en la partida N° 11469068 del Registro de Predios de Lima, se procedió a revisar la citada partida registral, advirtiéndose que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es un bien de dominio privado estatal acorde al subnumeral 3 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”. Asimismo, “el predio” fue afectado en uso a favor del Proyecto Especial para la Preparación y Desarrollo de los XVIII Juegos Panamericanos del 2019 (asiento D00002); sin embargo, dicha afectación fue extinguida por haberse vencido el plazo (asiento E00001), por lo que, sobre “el predio” no recae ningún acto de administración vigente, es decir, es de libre disponibilidad;

10. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N.º 05214-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de julio del 2023 (“el Oficio”), esta Subdirección hizo de conocimiento de “el administrado” las observaciones formuladas, las cuales son las siguientes: **i)** aclarar el área solicitada, ya que, el área indicada en la solicitud (2 396,01 m<sup>2</sup>) discrepa con el área descrita en los documentos técnicos y plan conceptual (2 369,01 m<sup>2</sup>); **ii)** aclarar el plazo de la afectación en uso, considerando que la resolución que aprueba la afectación en uso establece como obligación que en el plazo máximo de dos (02) años, la afectataria presente el expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en caso de incumplimiento, conforme al numeral 153.6 del artículo 153 de “el Reglamento”; y, **iii)** aclarar la finalidad a la cual se destinará “el predio”, ya que en la solicitud se indica que “el predio” estará destinado a la construcción de un cerco perimétrico a fin de brindar mayor seguridad a la sede del

Centro de Alto rendimiento de Surf contiguo a “el predio”; sin embargo, no queda claro que con la construcción de dicho cerco se cumpla la finalidad para lo cual se otorga una afectación en uso (uso o servicio público). Para tal efecto, se otorgó el **plazo de diez (10) días hábiles** contados a partir del día siguiente hábil de notificado el presente, acorde al numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”, bajo apercibimiento de emitirse la resolución declarando inadmisibles su solicitud y la conclusión del procedimiento;

**11.** Que, mediante documento S/N presentado el **14 de julio del 2023** a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N° 18432-2023), “el administrado”, representado por el director de la Dirección de Proyectos e Infraestructura Definitiva, Neptali Sanchez Figueroa, solicitó una reunión presencial para coordinar temas técnicos y normativos con el fin de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”. En atención a ello, la reunión solicitada fue programada y llevada a cabo el día 20 de julio del 2023 a las 11:00 AM, con profesionales de esta Superintendencia y del Proyecto Especial Legado Juegos Panamericanos y Parapanamericanos, lo cual se comunicó mediante el Oficio N° 05990-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2023, rectificado mediante el Oficio N° 06219-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de agosto del 2023;

**12.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 5 de julio del 2023 en la casilla electrónica asignada a “el administrado”, identificado con documento 20600378059, conforme obra en la constancia de notificación electrónica generada. Al respecto, “el administrado” emitió acuse de recibido de “el Oficio” el 17 de julio del 2023. No obstante, en la S.I. N° 18432-2023, presentada el 14 de julio del 2023, “el administrado” indicó tener conocimiento del contenido de “el Oficio”, por lo que se le tiene por bien notificado, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 27.2 del artículo 27° de la Ley N° 27444, aprobado con Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N.° 27444”)[3]. Por lo tanto, se debe tomar el 14 de julio del 2023 como fecha de inicio del plazo para subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”, el mismo que vencía el 31 de julio del 2023;

**13.** Que, dentro del plazo otorgado, mediante el Oficio N° 0170-2023-MTC/34-2019.01.03 presentado el 20 de julio del 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N° 19010-2023), “el administrado” pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”, señalando lo siguiente: **i)** el área solicitada es de 2 369,01 m<sup>2</sup>; **ii)** se requiere que el plazo de la afectación en uso sea hasta el 31 de julio del 2029, considerando el horizonte de 10 años del proyecto de inversión denominado “Creación del Centro de Alto Rendimiento de Surf en la Playa Punta Rocas, distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima”; y, **iii)** “el predio” se destinaría a un área complementaria de la infraestructura deportiva del Centro de Alto Rendimiento de Surf, de forma que sería empleado como un sistema complementario de circulación con una rotonda de volteo para el ingreso de buses y de personal del Proyecto Especial Legado juegos Panamericanos y Parapanamericanos; asimismo, se emplearía para el desarrollo de construcciones temporales para el control, registro, acreditación del personal y de vehículos respectivamente. Para tal efecto, presentó, entre otros, lo siguiente: **i)** Oficio N° 0170-2023-MTC/34-2019.01.03; **ii)** Informe N° 0132-2023-MTC/34.10.01-FRG; y, **iii)** Informe N° 1646-2023-MTC/34.10.01, con el cual se adjunta el Plan Conceptual;

**14.** Que, de la documentación presentada, se advierte que “el administrado” cumplió con aclarar que el área solicitada es de 2 369,01 m<sup>2</sup>; y con precisar que el plazo de la afectación en uso es hasta el 31 de julio del 2029. Sin embargo, se advierte que “el administrado” no cumplió con aclarar la finalidad a la cual se destinaría “el predio”, ya que no se adjuntan documentos técnicos que permitan identificar las áreas en las que se distribuye el sistema de circulación y la rotonda; asimismo, no se indica de qué tipo de construcciones temporales se trata, cuántas de ellas se pretende desarrollar y cuál es su finalidad pública. Por lo tanto, para esta Subdirección no queda claro el uso o servicio público al que se pretende destinar “el predio”;

**15.** Que, a partir de lo expuesto, se colige que “el administrado” cumplió parcialmente con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el mismo, debiéndose declarar inadmisibles la solicitud presentada y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “el administrado” pueda volver a presentar su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normatividad vigente;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “la Directiva”, el “TUO de la Ley N.° 27444”, la Resolución N.° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico N° 1461-2023/SBN-DGPE-SDAPE.

## **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el **PROYECTO ESPECIAL LEGADO JUEGOS PANAMERICANOS Y PARAPANAMERICANOS**, representado por la Jefa de la Oficina de Administración, Sara Sofía Solsol Saldaña, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**ARTÍCULO 2.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**ARTÍCULO 3.-** 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**

[1] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021

[3] Ley N.° 27444 – "Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas"

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.