



RESOLUCIÓN N° 0326-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 001-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** petitionó la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de **1 847,60 m²**, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 39686, y, en adelante “el predio”);

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con el 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;

De la solicitud presentada y el marco normativo

3. Que, mediante Oficio n.º 153-2023-MDSMM/GG presentado el 22 de diciembre del 2023 (S.I. n.º 33795-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** representada por el Gerente General (e) César Augusto Jiménez Silva (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 1 990.81 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito

a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 39686 con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Centro de esparcimiento recreacional, ecológico, turístico y gastronómico – distrito de Santa María del Mar – provincia de Lima – departamento de Lima”;

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

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 153º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva n.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.º 0120- 2021/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136º de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136º de “el Reglamento”);

6. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por la “la Municipalidad”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 00003-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de enero de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 6.1. El predio forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima y anotado en el SINABIP con el CUS n.º 39686;
- 6.2. De acuerdo a la imagen del Google Earth de octubre de 2022, se ubica frente al Parque Central de Santa María del Mar, visualizándose sobre la superficie edificaciones de muchos años atrás;
- 6.3. Tiene una zonificación OU (otros uso o usos especiales);
- 6.4. Está circundado por instalaciones eléctricas de alumbrado público (2004) de acometidas (2011) y de baja tensión (2011) de la empresa Luz del Sur;
- 6.5. Consultada la Base Gráfica de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia se advirtió que recae sobre el siguiente proceso judicial: a) totalidad de “el predio” recae en el proceso judicial con **Expediente Judicial n.º 00143-2018 (Legajo n.º 374- 2018)**.

7. Que, mediante Memorando n.º 00058-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de enero de 2024, se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, siendo atendido mediante Memorándum n.º 00042-2023/SBN-PP del 9 de enero de 2024, a través del cual, la referida Procuraduría Pública hizo de conocimiento, entre otros, que el proceso judicial de mejor derecho de propiedad seguido por Marco Benicio Martínez Acosta contra la SBN y el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, el cual es tramitado en el **Expediente Judicial n.º**

00143-2018-0-3003-JR-CI-01 (Legajo n.º 374-2018), se encuentra en etapa impugnatoria, en razón a que: *“Mediante Res. N.º 6 de fecha 19.10.2023 la Sala Civil Permanente confirmó la sentencia que declara fundada en parte la demanda. Cabe mencionar que la citada resolución se encuentra pendiente notificar”*. Asimismo, indicó que existe una medida cautelar de anotación de demanda en el asiento D00008;

8. Que, mediante Oficio n.º 548-2023-EF/54.06 del 13 de diciembre del 2023 (S.I. n.º 34514-2023), la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante “la DGA”), representada por Luis Mijail Vizcarra Llanos, otorga respuesta a la consulta efectuada a través del Oficio n.º 08644-2023/SBN-DGPE-SDAPE, respecto a si las edificaciones presentes en el área solicitada resultan de utilidad para el Sistema Nacional de Abastecimiento. En cuanto a ello, “la DGA” remite el Informe n.º 243-2023-EF/54.06 del 13 de diciembre del 2023, donde se indica que, por su naturaleza morfológica y materialidad, así como el uso potencial del área en consulta se orienta, principalmente, a establecimiento deportivos y de recreación, estadios, coliseos, zoológicos no resulta de utilidad para el Sistema Nacional de Abastecimiento el área de 1 990.81 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 39686;

9. Que, mediante Oficio n.º 00141-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2024 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “la Municipalidad”, entre otros, sobre las evaluaciones realizadas en el Informe Preliminar n.º 00003-2024/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, se comunicó lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a través del Memorándum n.º 00042-2023/SBN-PP del 9 de enero de 2024, respecto al proceso judicial recaído en Expediente Judicial n.º 00143-2018-0-3003-JR. Además, se solicitó que cumpla con presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su requerimiento: i) respecto al Plan Conceptual presentado, se advierte que en el ítem de “Presupuesto estimado y forma de financiamiento” no se ha indicado cuál será la forma de financiamiento del proyecto; ii) indicar cuál es el marco legal que faculta a la Municipalidad a desarrollar puestos gastronómicos; asimismo, indicar si el proyecto está tomando en consideración las disposiciones establecidas en la Ley n.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento, aprobado con el Decreto Supremo n.º 001-2023-VIVIENDA; iii) deberá manifestar su voluntad expresa de querer continuar con el procedimiento de afectación en uso con las edificaciones existentes y el proceso judicial (tener presente que el proceso judicial ha sido desfavorable a esta Superintendencia en dos instancias). Para que subsane las observaciones advertidas, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136º de “el Reglamento”.

10. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 10 de enero de 2024 en la casilla electrónica asignada a “la Municipalidad”, identificada con documento 20145420513, conforme obra en la Constancia de Notificación Electrónica generada. Al respecto, de acuerdo al numeral 5.6 del artículo 5 de la Ley n.º 31736, para que una notificación mediante casilla electrónica sea válida, “la administrada” debe confirmar la recepción por acuse de recibo en el plazo de cinco (5) días hábiles siguientes a notificado el acto administrativo o actuación administrativa. En el caso en concreto, revisado el Sistema Documental de esta Superintendencia, se advirtió que no obra el acuse de recibo por parte de “la Municipalidad”; sin embargo, mediante escrito (S.I. n.º 02141-2024) presentado el 26 de enero de 2024, la citada entidad da respuesta al requerimiento efectuado; en tal sentido, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 27º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, en adelante el “TUO de la Ley n.º 27444”, relacionado al saneamiento de notificaciones defectuosas;

11. Que, mediante escrito (S.I. n.º 02141-2024) presentado el 26 de enero de 2024, “la Municipalidad” levantó las observaciones contenidas en “el Oficio”, solicitando se continúe con el trámite correspondiente, asimismo, manifestó su conformidad en continuar con el procedimiento administrativo con el proceso judicial, además de las construcciones existentes;

12. Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende **la determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla en el Informe Brigada n.º 065-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de febrero del 2024 el cual indica, entre otros, lo siguiente:

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

Al respecto, se debe mencionar que el predio constituye un bien de dominio privado del Estado, el cual se inmatriculó a favor del Estado en mérito de la Resolución n.º 200-2004/SBN-GO-JAR del 3 de diciembre de 2004, y obra inscrito en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N.º 39686.

Asimismo, se debe indicar que respecto al área inmatriculada existe la inscripción de una concesión otorgada por el Estado en la partida n.º 11222711 indicándose que la citada inscripción resulta compatible con la presente inmatriculación según el primer párrafo del décimo considerando de la Resolución del Tribunal Registral n.º 096-2005-SUNARP-TR-L del 18 de febrero de 2005 (asiento G00001). Posteriormente, mediante la Resolución n.º 218-2006-SUNARP-TR-L del 7 de abril de 2006, el Tribunal Registral dispuso anotar la correlación de cancelación de la concesión inscrita en la partida N.º 11222711 del Registro de Predios.

Además, en el asiento D00008 se encuentra anotada la demanda de mejor derecho de propiedad seguido por Marco Benicio Martínez Acosta en contra de esta Superintendencia (**Expediente Judicial n.º 00143-2018-10-3003-JR-CI-01**).

Con relación al citado expediente judicial, se debe señalar que, de la revisión de la página web del Poder Judicial se advierte que la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur emitió la Resolución n.º 6 del 19 de octubre de 2023 (sentencia de vista), en la que se resolvió lo siguiente:

“RESUELVE

(...)

2.- SE CONFIRMA: la sentencia de fecha 22 de julio de 2022, que declara fundada la demanda, y en consecuencia la parte demandante ostenta mejor derecho de propiedad respecto del área remesurada de 393,852.18 m², que forma parte del terreno eriazo ubicado al lado este y adyacente a la Urbanización Santa María del Mar, del distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida 11738185 de los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima; ordena que se inscriba judicialmente el derecho de propiedad de la accionante en la precitada partida, y en la Partida 11222711; con lo demás que contiene;

SE REVOCA: en cuanto declara fundada la pretensión accesorio de cancelación del asiento B, de la Partida 11222711, y del asiento G0001 de la Partida 11738185 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; la que se declara Improcedente. Sin costas ni costos del proceso”

En ese sentido, el artículo 95 de “el Reglamento” prescribe 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.

Asimismo, el numeral 95.5 de mismo marco normativo dispone que el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.

12.2. Respecto a la competencia:

Mediante Oficio n.º 548-2023-EF/54.06 del 13 de diciembre del 2023 (S.I. n.º 34514-

2023), la “DGA” remite el Informe n.º 243-2023-EF/54.06 del 13 de diciembre del 2023, donde se indica que el predio de 1 990,81 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 39686, no resulta de utilidad para el Sistema Nacional de Abastecimiento; en consecuencia, esta Superintendencia es competente para evaluar el procedimiento solicitado.

- 12.3. Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de afectación en uso, se tiene que “la Municipalidad” ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100º y 53º de “el Reglamento”, de conformidad con el Informe de Brigada n.º 00065-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de febrero del 2024.

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

14. Que, “la Municipalidad” habiendo cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de afectación en uso, esta Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** (primer párrafo del 6.1.5 de “la Directiva”); para tal efecto, se emitió la **Ficha Técnica n.º 00014-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero del 2024**, que contiene la inspección técnica realizada por profesionales de esta Subdirección el 12 de febrero del 2024, en la cual se constató lo siguiente:

FINALIDAD: Verificación en campo de la naturaleza, usos, infraestructura, situación física actual, y disponibilidad del predio del Estado con CUS 39686 (inscrito en la partida 11738185 de la O.R. Lima) sobre una superficie solicitada de 1 990,81 m². --- INSPECCIÓN: Se trata de un predio de naturaleza urbana frente a una vía asfaltada con postes de alumbrado público sin cerco perimétrico sobre la que se encontraron módulos separados que aparentan haber sido usados para el expendio de comidas, de material entre consolidado y precario como drywall (fibrocementado) y triplay (madera prensada) en estado completo de abandono, sobre base llana de tierra y superficie con declive en dirección de la calle, pisos de cemento sobre los módulos. Las edificaciones con techos de caña sostenidos por andamios de fierro. Durante la inspección se realizaron medidas de cada módulo levantado. Al fondo del predio se aprecia el terreno levantado dando forma a un camino cercado por plantas. Si bien la solicitud refiere a 20m proyectando del eje de la Av. Terramar, las construcciones se inician aproximadamente a 8,45m del eje con una escalinata y una berma por lo que se presume un desplazamiento de la solicitud para mejor aprovechamiento del área edificada. El acceso al predio es desde el kilómetro 49+000 lado derecho de la Panamericana Sur aproximadamente a 2km; no obstante, al tratarse de vía en un solo sentido el acceso no resulta sencillo.

15. Que, mediante Oficio n.º 01120-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero del 2024, se hizo de conocimiento a “la Municipalidad” respecto a inspección técnica efectuada el 12 de febrero del 2024, indicándose, además, que el predio inspeccionado estaría desplazado por Sur Este; por lo que, se procedió a elaborar el Plano n.º 0208-2024/SBN-DGPE-SDAPE evidenciándose que aproximadamente 143,21 m² recaería sobre el predio estatal con CUS n.º 103180, inscrito en la Partida Registral n.º 13929270 del Registro de Predios Lima, cuyo titular es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; por lo que, se procedió a excluir dicha área. En tal sentido, el área materia de afectación en uso es **1 847,60 m²**. Además, se comunicó que conforme a la

información remitida a través de la S.I. n.º 35795-2023, existiría una proyección de vía en el lado par de la avenida Terramar de aproximadamente 14m (línea punteada) que recaerían sobre parte del área materia de solicitud; en tal sentido, al ser una proyección de vía y en caso esta se llegase aprobar, se deberá respetar dicha situación. Con relación al proceso judicial recaído en el Expediente Judicial n.º 00143-2018-63-3003-JR-CI-01, se reiteró que manifieste su conformidad respecto al proceso judicial;

16. Que, el Oficio n.º 01120-2024/SBN-DGPE-SDAPE, fue notificado por mesa de partes virtual el 1 de febrero del 2024, conforme consta el cargo de notificación Acuse de Recibido del 23 de febrero del 2024;

17. Que, a través del Oficio n.º 035-2024-MDSMM/GM, presentado el 5 de marzo del 2024, “la Municipalidad” da respuesta al Oficio n.º 01120-2024/SBN-DGPE-SDAPE, y remite el Informe n.º 052-2004-GDU/MDSMM del 5 de marzo del 2023, con el cual manifiesta su conformidad al área de **1 847,60 m²**;

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

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

La solicitud de afectación en uso señalada en los considerandos precedentes de la presente resolución fue presentada por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, que es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

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 n.º 27972, modificado por la Ley n.º 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”.

Además, “la Municipalidad” presentó el Acuerdo de Concejo n.º 045-2023-MDSMM del 21 de diciembre de 2023, en el que se señala, entre otros, lo siguiente:

Artículo Primero.- APROBAR la solicitud de afectación en uso a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, del terreno ubicado en el Distrito de Santa María del Mar, con un área de 1990.81 m² e inscrito en la Partida Registral n.º 11738185 para el Proyecto denominado: “Centro de Esparcimiento Recreacional, Ecológico, Turístico y Gastronómico – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima”.

Artículo Segundo.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Gerencia de Planeamiento, Presupuesto e Informática, Gerencia de Desarrollo Urbano y demás áreas orgánicas; proceder conforme a sus atribuciones y competencias, para el cumplimiento del presente acuerdo”.

18.2. Respecto a la condición del predio:

Conforme se ha indicado en considerando precedentes, el predio se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 39686.

Con relación al proceso judicial de mejor de derecho de propiedad recaído en el

Expediente Judicial n.º 00143-2018-10-3003-JR-CI-01 y de la edificación encontrada en “el predio”, “la Municipalidad” a través de la S.I. n.º 02141-2024 ha manifestado su aceptación en recibir el predio con dicha condición.

18.3. Respeto a la expresión concreta del predio:

La pretensión de la “la Municipalidad” se sustenta en la ejecución del proyecto denominado “Centro de Esparcimiento Recreacional, Ecológico, Turístico y Gastronómico – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima”.

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

La “Municipalidad” ha presentado el plan conceptual denominado: “Centro de Esparcimiento Recreacional, Ecológico, Turístico y Gastronómico – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima”, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

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

18.4.2. Descripción técnica: “la Municipalidad” indica que sobre “el predio” pretende desarrollar un proyecto que comprende una zona destinada para áreas deportivas, puestos gastronómicos, estacionamientos, servicios higiénicos, tópicos, huertos, cancha de tenis, áreas verdes, áreas ecológicas para la conservación de paisajes los cuales se destinarán para los vecinos y visitantes del lugar.

18.4.3. Demanda y número de beneficiarios: 5 500 habitantes y residentes del distrito de Santa María del Mar.

18.4.4. Justificación de la dimensión del área solicitada: el área solicitada de 1 847,60 m², es necesaria debido a que se desarrollará un complejo deportivo, puesto gastronómico, estacionamientos, servicios higiénicos, tópicos, huertas, cancha de tenis, áreas verdes y área ecológicas para la conservación de los paisajes.

18.4.5. Plazo de ejecución: conforme a la Solicitud de Ingreso n.º 02141-2024 el proyecto se convocará en marzo del 2024 y culminará en octubre del 2024.

18.4.6. Presupuesto estimado y forma de financiamiento: El presupuesto estimado que se requiere para la ejecución del proyecto S/ 286 705.09 el cual será financiado con recursos propios.

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

Respeto de las obligaciones del administrado

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

20.1. Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años computados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución;

bajo sanción de extinguirse la afectación en uso de pleno derecho.

- 20.2.** Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° del “Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** Efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** Conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** Asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** Cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.
- 20.3.** De igual forma, la “Municipalidad” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso;
- 20.4.** Asimismo, dado que sobre el predio se ejecutará un proyecto que se encuentra comprendido dentro de la Ley n.° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 001-2023-VIVIENDA, “la Municipalidad” deberá tener en cuenta sus disposiciones y alcances.

21. 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 cual cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población; en consecuencia, corresponde **aprobar la afectación en uso de “el predio” a favor de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** para que lo destine al proyecto denominado **“Centro de Esparcimiento Recreacional, Ecológico, Turístico y Gastronómico – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima”;**

22. 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 eso “el predio” a **PLAZO INDETERMINADO**, en razón a que el fin público que se brindará es permanente en el tiempo;

23. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación se extingue por: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales; **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesto para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario; **v)** por extinción de la entidad beneficiaria; **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad; **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público; **ix)** incumplimiento del pago de los tributos que afectan el predio; y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

24. Que, mediante Memorándum n.° 0455-2024/SBN-PP del 8 de marzo del 2024, la Procuraduría Pública indica los procesos judiciales que recaen sobre el CUS n.° 39686; sin embargo, a través del correo electrónico del 6 de marzo del 2024, se advierte que sobre “el predio” sólo recae el proceso judicial recaído en el Expediente Judicial n.° 00143-2018-0-3003-JR-CI-01 (Legajo n.° 374-2018);

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;

26. Que, el área materia de afectación en uso se encuentra sustentada conforme al Plano Perimétrico n.º 350-2024/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 135-2024/SBN-DGPE-SDAPE de la presente resolución;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva” y el **Informe Técnico legal n.º 0369-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo del 2024.**

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **AFECTACIÓN EN USO** a plazo **INDETERMINADO** en favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** respecto del **1 847,60 m²**, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 39686, con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto **“Centro de Esparcimiento Recreacional, Ecológico, Turístico y Gastronómico – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima”**.

SEGUNDO: DISPONER que la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** cumpla con presentar el expediente del proyecto denominado “Centro de Esparcimiento Recreacional, Ecológico, Turístico y Gastronómico – Distrito de Santa María del Mar – Provincia de Lima – Departamento de Lima”.

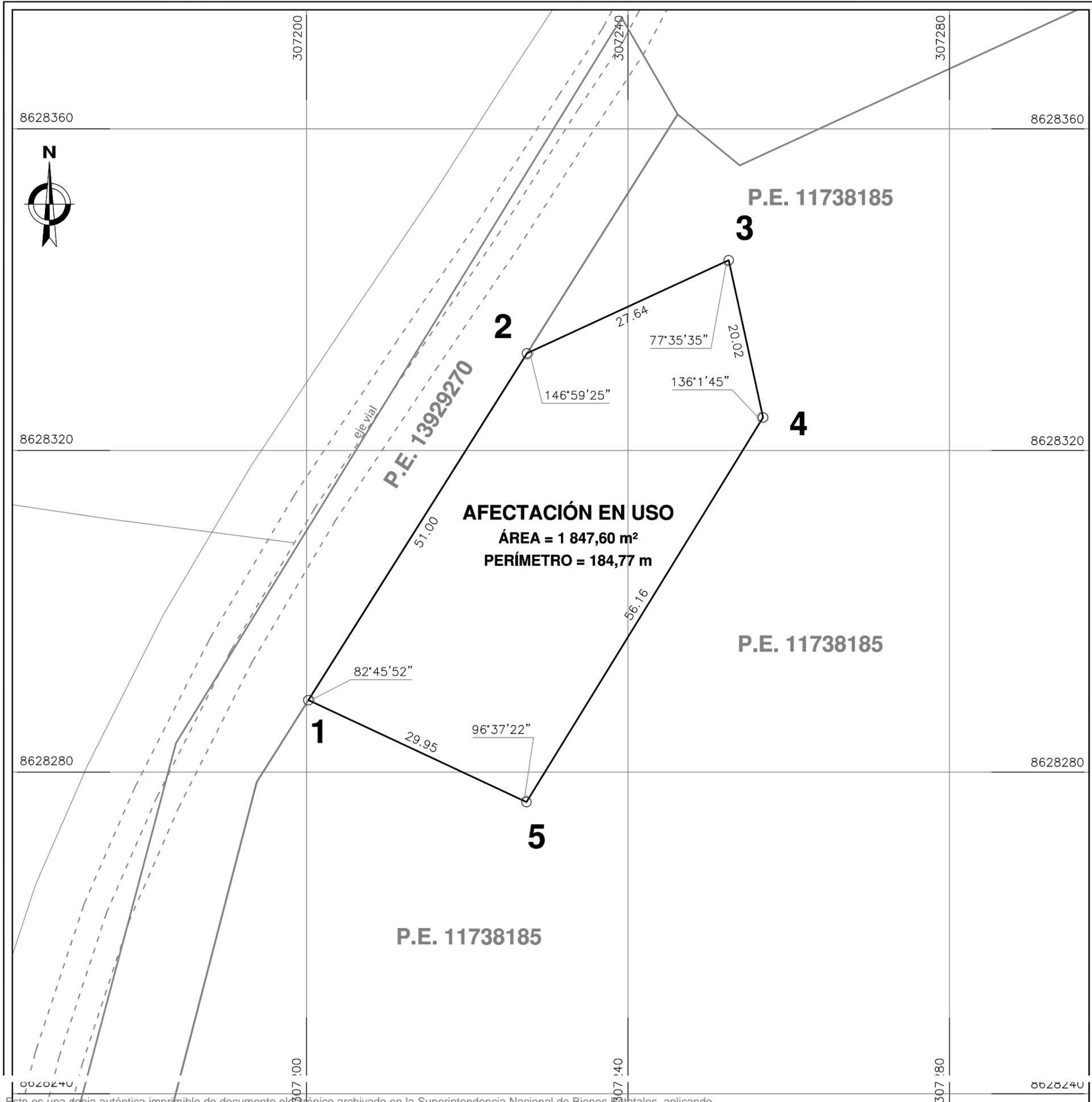
TERCERO: REMITIR copia de la presente resolución a Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en la presente resolución.

CUARTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predio 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



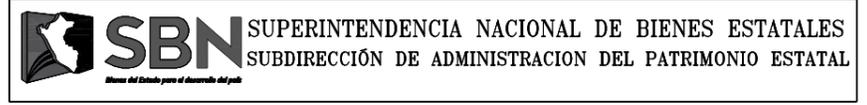
CUADRO DE DATOS TÉCNICOS				DÁTUM : WGS84 - ZONA: 18 SUR	
AFECTACIÓN EN USO:					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	51.00	82°45'52"	307200.2265	8628288.9458
2	2-3	27.64	146°59'25"	307227.4362	8628332.0858
3	3-4	20.02	77°35'35"	307252.5349	8628343.6562
4	4-5	56.16	136°1'45"	307256.8135	8628324.1028
5	5-1	29.95	96°37'22"	307227.3650	8628276.2878
TOTAL		184.77	540°00'00"	AREA = 1847.60 m²	

AFECTACIÓN EN USO
ÁREA = 1 847,60 m²
PERÍMETRO = 184,77 m

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

ARQ. GISELE G. LLERENA ARIZAGA
ARQUITECTA

C.A.P. 11858



PLANO: PERIMÉTRICO		EXPEDIENTE N°: 001-2024/SBNSDAPE	
DENOMINACIÓN: PREDIO DEL ESTADO EN AFECTACIÓN EN USO		CUS N°: 39686	
DISTRITO: SANTA MARÍA DEL MAR		ÁREA: 1 847,60 m²	
PROVINCIA: LIMA		DÁTUM: WGS84	
DEPARTAMENTO: LIMA		ZONA: 18 Sur	
DIRECCIÓN: AV. TERRAMAR CUADRA 6 LADO PAR KM 49+000 LADO DERECHO.		PLANO N°: 0350-2024/SBN-DGPE-SDAPE 0135-2024/SBN-DGPE-SDAPE	
SUBDIRECTOR: Abog. CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG		ELABORADO POR: Tec. PEDRO ANTONIO SAAVEDRA MORENO	
FECHA: 15-ENE-2024		LÁMINA: L-1	



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción y
Saneamiento



SBN
Bienes del Estado para el desarrollo del país

San Isidro, 15 de marzo del 2024

MEMORIA DESCRIPTIVA

N° 0135-2024/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA: Plano : N° 0350-2024/SBN-DGPE-SDAPE
Expediente : N° 001-2024/SBNSDAPE

I. UBICACIÓN:

El predio denominado PREDIO EN AFECTACIÓN EN USO, ubicado Av. Terramar cuadra 6 lado par, a 2,1 km de la Panamericana Sur altura del km 49+000 lado derecho, distrito Santa María del Mar, provincia y departamento Lima.

II. DESCRIPCIÓN:

Este terreno, materia de la presente, de naturaleza eriaza y superficie escarpada con edificaciones sin aparente uso, inscrito en la partida 11738185 en la O.R. Lima, está conformado por una base plana en su mayor extensión con pendiente al fondo. Su topografía es inclinada desde la pista hacia el fondo entre los 24 a 28 msnm correspondiente a la información cartográfica en el empalme 25-j (Lurín) de la Carta Nacional del Instituto Geográfico Nacional – IGN.

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

- Por el **frente**, colinda con tramo de vía la Av. Terramar cdra. 6 inscrito en la P.E. 13929270 de la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 51,00 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	51.00	82°45'52"	307200.2265	8628288.9458

- Por la **izquierda**, colinda con predio matriz inscrito en la P.E. 11738185 de la O.R. Lima mediante dos líneas rectas que miden en total 47,66 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
2	2-3	27.64	146°59'25"	307227.4362	8628332.0858
3	3-4	20.02	77°35'35"	307252.5349	8628343.6562
TOTAL		47.66			

- Por el **fondo**, colinda con predio matriz inscrito en la P.E. 11738185 de la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 56,16 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
4	4-5	56.16	136°1'45"	307256.8135	8628324.1028

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

mediante una línea recta que mide 29,95 m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
5	5-1	29.95	96°37'22"	307227.3650	8628276.2878

- Las medidas perimétricas de la superficie enmarcada dentro de la figura poligonal descrita por los linderos arriba indicados son:
 - Área de 1 847,60 m², y
 - Perímetro de 184,77 m

IV. **OBSERVACIONES:**

Los datos contenidos en la presente memoria descriptiva se obtuvieron a partir la información contenida en la partida registral N° 11738185 de la O.R. Lima, de la inspección de campo del 12.2.2024 con Ficha Técnica N° 00014-2024/SBN-DGPE-SDAPE y plano de diagnóstico N°0208-2024/SBN-DGPE-SDAPE obtenido del Sinabip de esta Superintendencia complementándose con base SIG de otras entidades de la administración pública disponibles a través de su portal web, y del acceso al Geoportal Sunarp mediante el Convenio de Colaboración Interinstitucional entre SUNARP y SBN.

San Isidro, 15 de marzo de 2024

Firmado por:

Gisele Grendha Llerena Arizaga
Profesional de la SDAPE

Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

