

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0698-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 18 de julio del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.° 357-2025/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO** solicitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO**, respecto del predio de **3 024,00 m<sup>2</sup>**, ubicado en la Manzana Ñ de la Séptima Etapa de la Urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 11646044 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.° IX -Sede Lima, y anotado con el CUS N.° **39463** (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 Estatales<sup>1</sup> (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”***

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

3. Que, en el caso en concreto, se tiene que en el Asiento C de la partida N.° 11646044 del Registro de Predios de Lima, figura que, en mérito al Decreto de Alcaldía N.° 00304 del 21 de febrero de 1969 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Resolución N.° 019-2004/SBN-GO-JAR, se independizó “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

4. Que, asimismo, de la información que obra en el Sistema Nacional de Bienes Estatales - SINABIP, se colige que “el predio” tiene como uso genérico “**área deportiva**”; por lo que, de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.° 1202, constituye un bien de dominio público;

5. Que, en mérito a la Resolución Suprema N.° 0246-70-EF-72 del 20 de mayo de 1970, “el predio” fue afectado en uso a favor del Concejo Distrital de Santiago de Surco, con la finalidad de que lo destine a la construcción de una piscina; sin embargo, dicha Municipalidad otorgó la administración de este al señor Juan Carlos Bello Angosto, por un plazo de 30 años a través del Contrato de Cesión de Terreno del 28 de junio de 1984. Posteriormente, en mérito a la Resolución N.° 0314-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de abril del 2018, se declaró la desafectación de “el predio” (entiéndase extinción de la afectación en uso);

### **Respecto del marco normativo del procedimiento de afectación en uso**

6. Que, conforme a “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar 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;

7. 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”);

8. Que, los requisitos y el **procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso** se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 153° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.° 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.° 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 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, artículo 136° de “el Reglamento”);

### **Respecto a la solicitud de afectación en uso presentada**

9. Que, mediante el Oficio N.° 068-2025-SGLP-GAF-MSS, presentado a esta Superintendencia el 20 de marzo del 2025 (Solicitud de Ingreso N.° 09165-2025), el señor Walter Omar Pérez Pezantes, Subgerente de Logística y Patrimonio de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO** (en adelante “la administrada”), solicitó la **AFECTACIÓN EN USO** de “el predio”, con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado “**Mejoramiento del Complejo Deportivo Municipal de Santiago de Surco**” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **i)** Copia de DNI; **ii)** Resolución N.° 020-2023-RASS; **iii)** Resolución N.° 028-2025-RASS; **iv)** Acuerdo de Concejo N.° 032-2025-ACSS; **v)** Certificado Literal de la Partida N.° 11646044; **vi)** Informe N.° 88-2025-SGECTD-GDS-MSS; **vii)** Plan Conceptual; **viii)** Memorandum N.° 821-2025-GPP-MSS; **ix)** Informe N.° 153-2025-GAJ-MSS; **x)** Plano Perimétrico; **xi)** Plano de Ubicación y Localización; **xii)** Memoria Descriptiva; y, **xiii)** Panel Fotográfico;

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el **Informe Preliminar N.° 00154-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 28 de enero del 2024 (Expediente N.° 078-2025/SBNSDAPE – Afectación en uso), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 10.1. “El predio” corresponde al CUS N.° 39463, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida N.° 11646044 del Registro de Predios de Lima, y constituye un lote de equipamiento urbano, destinado a **uso: área deportiva** (deportes).
- 10.2. Se advierte que “el predio” recae en su totalidad en Zonificación Otros Usos (OU), de acuerdo al plano de zonificación.
- 10.3. Sobre el entorno de “el predio”, se aprecian conexiones de saneamiento en agua y alcantarillado; asimismo recae sobre ámbito dónde se aprecian conexiones domiciliarias de energía eléctrica y de alumbrado público aéreo de la empresa Luz del Sur desde el 2011.
- 10.4. De acuerdo con las imágenes satelitales históricas disponibles en la web, “el predio”, se encuentra ocupado en su totalidad por una edificación consolidada, que corresponde a la Academia de Natación “Johnny Bello”; siendo que en su entorno hay presencia de pistas, veredas, infraestructura de saneamiento de agua y alcantarillado, suministro eléctrico domiciliario, así como de alumbrado público.

11. Que, consecuentemente el presente procedimiento, está sujeto a la etapa de calificación formal de la solicitud 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.° 00405-2025/SBN-DGPE-SDAPE** del 12 de mayo del 2025, donde se concluyó lo siguiente:

**11.1. Respecto a la titularidad de “el predio”, su condición jurídica y libre disponibilidad:**

Se verificó que “el predio” **se encuentra inscrito a favor del Estado** representado por esta Superintendencia, y anotado en el SINABIP con el CUS N.° 39463, asimismo se tiene es un lote de equipamiento urbano, destinado a uso: área deportiva (deportes), y que a su vez constituye un **bien de dominio público estatal**.

Asimismo, se tiene que “el predio” fue afectado en uso a favor del Concejo Distrital de Santiago de Surco, en mérito a la Resolución Suprema N.° 0246-70-EF-72 del 20 de mayo de 1970; sin embargo, posteriormente en mérito a la Resolución N.° 0314-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de abril del 2018, se declaró la desafectación de “el predio” (entiéndase extinción de la afectación en uso); por lo tanto, no cuenta con acto de administración vigente, en consecuencia, **es de libre disponibilidad**.

En relación a lo expuesto, tenemos que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado; constituye un bien de dominio público estatal, y que se encuentra sin afectación en uso vigente.

**11.2. Respecto a los procesos judiciales y la ocupación consolidada que recaen sobre “el predio”**

Es preciso señalar que, en el Informe Preliminar N.° 00154-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de enero del 2025, se advierte que “el predio” recae totalmente sobre; (i) el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio (Legajo 231-2019), estado: no concluido, iniciado por el señor Juan Carlos Bello Angosto contra esta Superintendencia; y sobre, (ii) el proceso judicial de reivindicación (Legajo 131-2023), estado: no concluido, iniciado por la SBN contra el señor Juan Carlos Bello Angosto.

Asimismo, de acuerdo de las imágenes satelitales históricas disponibles en la web, “el predio”, se encuentra ocupado en su totalidad por una edificación consolidada, que corresponde a la Academia de Natación “Johnny Bello”; siendo que en su entorno hay presencia de pistas, veredas, infraestructura de saneamiento de agua y alcantarillado, suministro eléctrico domiciliario, así como de alumbrado público.

Es ese contexto, se tiene que, los procesos judiciales y la ocupación consolidada que recaen sobre “el predio”, no limitan la aprobación del acto siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento de “la administrada” de conformidad con el numeral 95.1 y 95.4 del artículo 95 de “el Reglamento”.

**11.3. Respecto al cumplimiento de los requisitos formales**

Se tiene que “la administrada” ha solicitado la afectación en uso de “el predio” por un plazo indeterminado de “el predio”, asimismo el formato de plan conceptual presentado cumple con las especificaciones reguladas en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento” así como en “la Directiva”.

**12.** Que, en ese sentido, mediante el Oficio N.° 03648-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo del 2025, notificado mediante la casilla electrónica el 21 de mayo del 2025, se informó a “la administrada” el resultado de la evaluación preliminar en gabinete de la documentación presentada, indicándose además que se procederá con la calificación sustantiva de la solicitud;

13. Que, mediante Memorándum N.º 02284-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de mayo del 2025, esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia remita información sobre la existencia de procesos judiciales y/o extrajudiciales, medidas cautelares u otros, que recaen sobre “el predio”. En atención a ello, mediante Memorándum N.º 01121-2025/SBN-PP, la Procuraduría Pública atendió el requerimiento efectuado por efectuado por esta Subdirección, señalando la existencia de dos (02) procesos judiciales, conforme el siguiente detalle:

- 13.1. Legajo N.º 231-2019 (Expediente N.º 18402-2018), en la materia de prescripción adquisitiva llevada a cabo ante el 21º Juzgado Civil de Lima, iniciado por el señor Juan Carlos Bello Angosto contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, encontrándose en etapa postulatoria.
- 13.2. Legajo N.º 131-2023 (Expediente N.º 2909-2023), en la materia de reivindicación llevada a cabo ante el 3º Juzgado Civil de Lima, iniciado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales contra el señor Juan Carlos Bello Angosto, encontrándose en etapa postulatoria.

14. Que, habiéndose cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento, se procede 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 el día 28 de mayo del 2025, elaborándose la **Ficha Técnica N.º 00209-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo del 2025**, en la que se advirtió lo siguiente:

“(...)

**INSPECCIÓN (ASPECTO LEGAL):**

1. Durante la inspección se observó que sobre el predio se encuentra la Academia de Natación “Johnny Bello”, la misma que se encuentra en funcionamiento.
2. Cabe señalar que no fue posible ingresar al predio, toda vez que el señor Roberto Morales, encargado provisional de la Academia, indicó no contar con la autorización de la administración para brindar datos y/o permitir el ingreso.
3. A su vez, mencionó que de informar a la secretaria de la Academia de Natación “Johnny Bello”, el motivo de la inspección, sería factible que nos faciliten el ingreso a las áreas internas del predio.
4. Sin perjuicio de ello, a primera vista se aprecia que el predio cuenta con una construcción consolidada en buen estado de conservación, y con distintos ambientes, como una cafetería, recepción o sala de informes, servicios higiénicos.
5. Finalmente, de la visualización del flyer (anuncio publicitario) se aprecia que brindan clases de natación para distintos niveles; bebés, niños, jóvenes y adultos, entre otros.

**INSPECCIÓN (ASPECTO TÉCNICO):**

1. El acceso al predio se da por la Av. Caminos del Inca entre las cuadras 8 y 9 dos paralelas hasta alcanzar el Jr. Montemar frente al Parque Andrés Townsend Ezcurra.
2. Las edificaciones son consolidadas por el lado del frente en la que se aprecia medidor suministro eléctrico de Luz del Sur en la entrada, medidor de agua de Sedapal sobre la vereda al pie de las escaleras y medidor de gas domiciliario de la empresa Calidda.
3. Además un área de parqueo encima reflectores, una antena de servicio de internet, rampa removible a un lado de la escalera de acceso.
4. En los laterales de cara al Pje. Monte Melia (lado izquierdo) y Jr. Batalla de San Juan (fondo) se aprecia muro de ladrillos de poco más de 3,40 metros de alto.
5. La entrada al predio es por Jr. Montemar esquina con Pje. Monte Melia; asimismo, existe una puerta auxiliar sobre la calle Jr. Batalla de San Juan.
6. El entorno se encuentra dotado de pistas, veredas, postes de alumbrado público, señalética de calles entre otros. (...)

15. Que, sin perjuicio de lo señalado, a través del Oficio N.º 04161-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo del 2025, notificado mediante mesa de partes virtual el mismo día, se informó a “la administrada” que sobre “el predio” existe una ocupación consolidada que corresponde a la Academia de Natación “Johnny Bello”, asimismo sobre el referido predio recaen dos procesos judiciales en trámite, encontrándose en etapa postulatoria, hechos que no limitan la aprobación del acto solicitado; sin perjuicio de ello, se consideró oportuno solicitar a “la administrada” se sirva manifestar su conformidad sobre la continuidad del procedimiento o en todo

caso evaluar si corresponde el desistimiento del mismo, para lo cual se le otorgó un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad a lo establecido en el 4 del artículo 143° y el numeral 1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 (en adelante “TUO de la LPAG”); bajo apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento con la información que se tenga a la fecha, cabe indicar que el plazo para remitir el pronunciamiento requerido **venció el 12 de junio del 2025**. A través del Oficio N.º 137 - 2025-SGLP-GAF-MSS presentado el 16 de junio de 2025 (S.I. N.º 20063-2025) “la administrada” manifestó su conformidad en continuar con el proceso de afectación en uso;

### **Respecto a la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

16. Que, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” define al “predio estatal” como: “una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el 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”;

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

18. Que, en el numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento” dispone que: “En caso que en el marco del SNBE, las entidades reviertan o recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares, se pone en conocimiento de la DGA, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del SNA, y se proceda, de ser el caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente”. No obstante, resulta necesario señalar que de acuerdo al Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril del 2024, la comunicación que las entidades deben dirigir a la DGA recogida en el párrafo 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento”, **resulta aplicable únicamente cuando la entidad ha recuperado físicamente el terreno estatal con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial;**

19. Que, en el caso en concreto, de acuerdo a las imágenes satelitales históricas disponibles en la web, así como en la Ficha Técnica N.º 00209-2025/SBN-DGPE-SDAPE, se advierte que en su totalidad de “el predio”, se encontraría ocupado por una edificación consolidada correspondiente a la Academia de Natación “Johnny Bello”, asimismo se advierte la existencia entre otros, de un (01) proceso judicial en materia de reivindicación, siendo su estado en trámite (etapa postulatoria); por lo tanto, no resulta aplicable el numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento”; **en consecuencia, la competencia le corresponde a esta Superintendencia;**

### **Respecto a la oposición presentada en el procedimiento de afectación en uso**

20. Que, mediante el Escrito S/N presentado a esta Superintendencia el 02 de junio del 2025 (Solicitudes de Ingreso Nros. 18138, 18220-2025 y 23132-2025), el señor **JUAN CARLOS BELLO ANGOSTO** (en adelante “el recurrente”), presentó oposición al procedimiento de afectación en uso de “el predio” solicitada por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco. Para

tal efecto, adjuntó los siguientes documentos: **i)** copia de DNI; **ii)** Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones N.º 1261-2020, emitido por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco; **iii)** Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones N.º 1225-2023, emitido por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco. Asimismo, argumenta, entre otros, lo siguiente:

- 20.1.** Con fecha 28 de mayo del 2025, tomó conocimiento de la existencia del procedimiento de afectación en uso respecto de “el predio” solicitado por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, sin que dicha solicitud tome en consideración la situación jurídica y procesal vigente que ostenta.
- 20.2.** Es de conocimiento público que sobre “el predio” existe una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, promovida por su persona, y que actualmente se encuentra en trámite y sin conclusión (Expediente N.º 18402-2018-0-1801-JR-CI-22) lo cual genera un conflicto de competencia y litispendencia que impide la continuación del procedimiento de afectación en uso.
- 20.3.** Alega que, se encuentra ejerciendo la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida sobre “el predio” desde el 28 de junio de 1984 a la actualidad, con ánimo de dueño, situación que fue reconocida en el Informe N.º 88-2025-SGBS-GDS-MSS, emitido por la Subgerencia de Educación Cultura, Turismo y Deporte de la Municipalidad de Santiago de Surco, siendo un hecho público y notorio.
- 20.4.** La edificación actualmente ocupada, corresponde a su domicilio real y a su Academia de Natación “Johnny Bello”, siendo reconocido por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, toda vez que, cada dos (02) años emite los Certificados de Inspección Técnica de Edificaciones, que demostraría su posesión consolidada y pacífica.
- 20.5.** Señala que, en el Informe N.º 699-2025-SGLP-GAF-MSS emitido por la Subgerencia de Logística y Patrimonio de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, se reconoce su posesión sobre “el predio”, en tanto, reconoce a su persona como poseedor legítimo y actual de “el predio”, toda vez que, constata su posesión efectiva, uso público y desarrollo de infraestructura vigente a la fecha y dicha posesión se mantiene pese a la desafectación administrativa (entiéndase, extinción de la afectación en uso) aprobada por la SBN, por lo que dicho reconocimiento, acreditaría la ilegitimidad del pedido municipal.
- 20.6.** Asimismo, sostiene que, la posesión consolidada adquiere una relevancia particular debido a la imprescriptibilidad de los bienes de dominio estatal, declarada en la Ley N.º 26918, dado que, mediante la Casación N.º 1673-2015-Moquegua, se ha desarrollado la “teoría de los hechos cumplidos”, que reconoce que la imprescriptibilidad no se aplica a las posesiones consolidadas con anterioridad a la emisión de la referida Ley (2010), por lo que además del reconocimiento de la posesión que ostenta por parte de las autoridades municipales; la existencia de procesos judiciales; además de dicho fundamento legal, resultan argumentos para reclamar la prescripción adquisitiva de “el predio” frente a la SBN, por lo que debe se abstenerse a otorgar actos administrativos relacionados a “el predio”.
- 20.7.** Aunado a ello, señala que, es de conocimiento la existencia del proceso judicial de prescripción adquisitiva contra la SBN, por lo que corresponde la inhibición de esta entidad respecto al procedimiento de afectación en uso solicitado por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco.

**20.8.** Adicionalmente, señala que el Acuerdo de Concejo N.° 032-2025-ACSS del 11 de marzo del 2025, emitido por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, no le fue debidamente notificado, por lo que se estaría vulnerando los principios fundamentales del debido procedimiento y de legalidad, y no podría ser considerado válido por esta Superintendencia.

**21.** Que, mediante el Escrito S/N, presentado a esta Superintendencia el 09 de junio del 2025 (Solicitud de Ingreso N.° 19123-2025), “el recurrente” solicitó el pronunciamiento expreso sobre la oposición e inhibición formulada respecto al procedimiento de afectación en uso de “el predio” y sostiene que la oposición presentada (Solicitudes de Ingreso Nros. 18138 y 18220-2025), fue ingresada correctamente al expediente en trámite, sin embargo, pese a ello, a través del Oficio N.° 00035-2025/SBN-ORPE-PT del 05 de junio del 2025, emitido por el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal se señaló que dicha área no es competente para admitir a trámite la solicitud presentada, en tanto se trata de la oposición formulada por un particular. Por tal motivo, reitera el pronunciamiento y cumplimiento de la actuación administrativa que corresponde;

**22.** Que, posteriormente, el mediante Escrito S/N, presentado a esta Superintendencia el 05 y 07 de julio del 2025 (Solicitudes de Ingreso Nros. 22832 y 22850-2025, respectivamente), “el recurrente” solicitó la suspensión del procedimiento de afectación en uso de “el predio” al existir procesos judiciales en trámite. Para tal efecto, señala como precedente administrativo la Resolución N.° 0036-2025/SBN-DGPE del 02 de abril del 2025, emitido por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia. Asimismo, argumenta entre otros, lo siguiente:

**22.1.** Actualmente, existen dos (02) procesos judiciales en trámite, en la materia de prescripción adquisitiva de dominio y de acción reivindicatoria respecto de “el predio”.

**22.2.** En atención a ello, se trae a colación el criterio aplicado en la Resolución N.° 0036-2025/SBN-DGPE del 02 de abril del 2025, emitida por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN, acto que fue precedido por el Informe N.° 00172-2025/SBN-DGPE, que resolvió entre otros, la suspensión del procedimiento de compraventa al existir un proceso judicial en trámite, por lo que correspondería aplicar el mismo pronunciamiento al procedimiento de afectación en uso.

**22.3.** Asimismo, sostiene que al existir procesos judiciales sobre “el predio”, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, no podrán cumplir con la entrega de la posesión.

**22.4.** Adicionalmente, argumenta que la imposibilidad jurídica consiste en que la posesión no ha sido definida mediante sentencia judicial firme con calidad de cosa juzgada.

**23.** Que, del mismo modo, mediante Escrito S/N, presentado a esta Superintendencia el 15 de julio del 2025 (Solicitud de Ingreso N.° 24064-2025), la señora Joann Donatila Soriano Ocaña, cónyuge y representante de “el recurrente”, ratifica la oposición presentada al procedimiento de afectación en uso de “el predio” solicitada por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, argumentando que desconoce el pedido de suspensión del procedimiento presentado mediante Solicitudes de Ingreso Nros. 22832 y 22850-2025. En consecuencia, ratifica como único y exclusivo petitorio la oposición al procedimiento de afectación en uso, alegando entre otros, la existencia de un (01) proceso judicial en trámite y sin sentencia firme;

**24.** Que, la oposición se encuentra regulada en el Capítulo III de “el TUO de la LPAG”, habiéndose dispuesto en el artículo 118° que, por la oposición se otorga el derecho de presentar la solicitud en interés particular, siempre y cuando el particular cuente con capacidad jurídica teniendo derecho a presentarse personalmente o hacerse representar ante la autoridad

administrativa, para solicitar por escrito la satisfacción de su interés legítimo, obtener la declaración, el reconocimiento u otorgamiento de un derecho, la constancia de un hecho, ejercer una facultad o formular legítima oposición;

### **Respecto a los argumentos señalados en el vigésimo considerando de la presente Resolución**

25. Que, “el recurrente” manifiesta haber tomado conocimiento del procedimiento administrativo iniciado por “la administrada” el día 28 de mayo de 2025; sin embargo, sostiene que en dicho procedimiento no se ha considerado la situación jurídica y procesal que ostenta respecto del predio en cuestión. En ese sentido, señala, entre otros aspectos, la existencia de un proceso judicial de prescripción adquisitiva que recae sobre “el predio”, afirmando que ejerce posesión pública, pacífica y continua desde el año 1984. Asimismo, argumenta que su situación posesoria adquiere relevancia particular en el marco de la Ley N.º 29618 – Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal - y que, conforme a lo señalado en la Casación N.º 1676-2015-Moquegua, se ha desarrollado la teoría de los hechos cumplidos, la cual establece que dicha imprescriptibilidad no resulta aplicable a las posesiones consolidadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la mencionada ley. En virtud de ello, considera que, al encontrarse en trámite un proceso judicial de prescripción adquisitiva, esta Entidad debería abstenerse de continuar con el procedimiento solicitado por “la administrada”. Finalmente, alega que el Acuerdo de Concejo N.º 032-2025-ACSS, de fecha 11 de marzo de 2025, emitido por “la administrada”, no le fue debidamente notificado, lo cual, a su juicio, vulneraría los principios del debido procedimiento administrativo;

26. Que, respecto de los argumentos expuestos por “el recurrente”, corresponde precisar que, mediante el Informe Brigada N.º 00405-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de mayo de 2025, se efectuó la evaluación formal de la solicitud de ingreso presentada por “la administrada”. En dicho informe se dejó constancia de que sobre “el predio” recaen dos (2) procesos judiciales, incluyendo uno sobre prescripción adquisitiva de dominio. No obstante, se concluyó que tales circunstancias no constituyen impedimento para continuar con la evaluación de la solicitud. Ello en atención a lo dispuesto por los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95 de “el Reglamento”, los cuales establecen que la existencia de ocupaciones, procesos judiciales u otras cargas no impide la tramitación ni la aprobación de los actos de administración de predios estatales, siempre que dichas condiciones sean puestas en conocimiento del solicitante y este manifieste su conformidad.

En cumplimiento de dicha disposición, a través del Oficio N.º 04161-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29 de mayo de 2025, debidamente notificado mediante la Mesa de Partes Virtual en la misma fecha, se comunicó a “la administrada” la existencia de los referidos procesos judiciales y la situación de ocupación existente sobre “el predio”. En respuesta, mediante el Oficio N.º 137-2025-SGLP-GAF-MSS de fecha 14 de junio de 2025 (S.I. N.º 20063-2025), “la administrada” manifestó expresamente su conformidad en continuar con el procedimiento y recibir el predio bajo las condiciones señaladas.

Por tanto, queda acreditado que se ha dado cumplimiento a la normativa vigente respecto al deber de información previa y la aceptación expresa por parte del solicitante, por lo que los argumentos señalados por “el recurrente” no son suficientes para declarar fundada la oposición presentada.

27. Que, en relación con los argumentos planteados por “el recurrente” en el marco de la Ley N.º 29618 — Ley que establece la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de propiedad del Estado — y la denominada “teoría de los hechos cumplidos”, la cual sostiene que dicha imprescriptibilidad no se aplicaría a las posesiones consolidadas con anterioridad a la entrada en vigor de la citada norma, corresponde precisar que tal como se ha señalado en los considerandos precedentes, sobre “el predio” recae actualmente un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, el cual se encuentra en trámite, específicamente en la etapa postulatoria. Sin embargo,

conforme al artículo 95 de “el Reglamento” la existencia de procesos judiciales en trámite no constituye, por sí misma, un impedimento para continuar con la tramitación de solicitudes administrativas, siempre que dicha circunstancia sea puesta en conocimiento del solicitante y este exprese su conformidad.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que el inicio de un proceso judicial no otorga, en automático, derechos sobre el bien objeto de litigio. Será competencia exclusiva del Poder Judicial, en el marco del proceso judicial de prescripción adquisitiva, valorar los medios probatorios presentados y determinar si “el recurrente” cumple con los requisitos sustanciales y temporales exigidos por el Código Civil para adquirir la propiedad del predio por dicha vía. Dado que dicho pronunciamiento aún no se ha producido, no existe un derecho consolidado ni certeza jurídica respecto de la titularidad alegada por “el recurrente”.

En ese sentido, mientras no exista una sentencia firme que declare fundada la demanda de prescripción adquisitiva, “el predio” mantiene su condición de bien estatal; en consecuencia, no existe impedimento legal alguno para continuar con el procedimiento administrativo solicitado por “la administrada”, además que, dicha entidad ha manifestado expresamente su conformidad en asumir los riesgos asociados, reiterando su voluntad de continuar con el procedimiento;

**28.** Que, respecto al argumento formulado por “el recurrente” en relación con la supuesta falta de notificación del Acuerdo de Concejo N.º 032-2025-ACSS, de fecha 11 de marzo de 2025, emitido por “la administrada”, corresponde precisar que esta Superintendencia no ostenta competencia para pronunciarse sobre la validez formal o material del acto administrativo emitido por una entidad distinta. En tal sentido, la verificación del cumplimiento de los requisitos de validez, así como del procedimiento de notificación de dicho acuerdo, corresponde exclusivamente a la entidad que lo emitió. En consecuencia, cualquier cuestionamiento respecto a la emisión o falta de notificación del referido documento deberá ser planteado directamente ante “la administrada”;

### ***Respecto al argumento señalado en considerando vigésimo primero de la presente Resolución***

**29.** Que, “el recurrente” señala haber solicitado a esta Superintendencia un pronunciamiento expreso respecto de la oposición e inhibición que formuló; sin embargo, dicho requerimiento fue atendido mediante el Oficio N.º 00035-2025/SBN-ORPE-PT, de fecha 5 de junio de 2025, emitido por el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal, mediante el cual se indicó que dicha área no es competente para admitir a trámite la solicitud presentada, al tratarse de una oposición formulada por un particular. Por tal motivo, reitera su pedido de pronunciamiento y cumplimiento de la actuación administrativa que corresponda;

**30.** Que, respecto al argumento señalado, corresponde precisar que esta Subdirección tomó conocimiento, mediante la revisión del Sistema de Gestión Documental - SGD, de que “el recurrente” formuló oposición al procedimiento de afectación en uso solicitado por “la administrada”. No obstante, se advirtió que, por un error material, la Unidad de Trámite Documentario (UTD) derivó dicho escrito al Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal (ORPE), pese a tratarse de un documento relacionado con un procedimiento administrativo en trámite a cargo de esta Subdirección.

A fin de subsanar dicha situación, mediante el Memorándum N.º 02592-2025/SBN-DGPE-SDAPE, se comunicó a la UTD que tanto la Solicitud de Ingreso N.º 18138-2025 como la N.º 18220-2025, vinculadas con la oposición formulada por “el recurrente”, habían sido derivadas de manera errónea al ORPE. En ese mismo documento se exhortó a dicha unidad a realizar una calificación diligente y precisa de los escritos ingresados por los administrados, a fin de garantizar su correcta derivación a las áreas competentes.

Asimismo, dicha situación fue informada a “el recurrente” mediante el Oficio N.º 04522-2025/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 11 de junio de 2025, notificado el 13 de junio del mismo año, en el cual se le comunicó que la oposición interpuesta será evaluada en la etapa de calificación sustantiva del procedimiento de afectación en uso de “el predio”. En tal sentido, el error en la calificación y derivación del escrito ha sido debidamente subsanado.

### **Respecto al argumento señalado en considerando vigésimo segundo de la presente Resolución**

**31.** Que, “el recurrente” solicita la suspensión del procedimiento administrativo de afectación en uso solicitado por “la administrada”, alegando la existencia de procesos judiciales. Como precedente, cita la Resolución N.º 036-2025/SBN-DGPE, de fecha 2 de abril de 2025, emitida por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), mediante la cual se suspendió un procedimiento administrativo de compraventa por encontrarse en trámite un proceso judicial. Asimismo, señala que esta Superintendencia no puede entregar la posesión de “el predio” a favor de “la administrada” mientras subsistan los procesos judiciales;

**32.** Que, respecto a los procesos judiciales mencionados en los considerandos precedentes, cabe precisar que tales procesos no constituyen impedimento para que esta Superintendencia evalúe la solicitud presentada por “la administrada”, por cuanto dichos argumentos ya han sido debidamente valorados y analizados en considerandos precedentes. Por otro lado, en cuanto al argumento referido a la Resolución N.º 036-2025/SBN-DGPE, mediante la cual se confirmó la suspensión del procedimiento administrativo solicitado por la empresa Bio Agro Heaven del Sur S.A.C., debe señalarse que dicha resolución está vinculada con la Resolución N.º 1513-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2024, mediante la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) dispuso la suspensión de la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por la citada empresa, toda vez que sobre el predio objeto de venta recaen dos (2) procesos judiciales sobre nulidad de resoluciones administrativas, en los que se cuestiona el derecho de propiedad de esta Superintendencia. En consecuencia, en aquel caso no era posible emitir un acto de disposición (compraventa) mientras el Poder Judicial no resolviera los procesos judiciales pendientes.

Sin embargo, en el presente caso debe precisarse que el proceso judicial relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio no pone en discusión la titularidad del Estado sobre el predio, ya que dicha titularidad está plenamente acreditada a favor del Estado, representado por esta Superintendencia. Lo que se debate es si “el recurrente” cumple con los requisitos legales previstos en el Código Civil para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva. En tal sentido, el objeto de la controversia no afecta la competencia de esta Superintendencia para pronunciarse sobre la solicitud administrativa presentada por “la administrada”.

**33.** Que, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, esta Superintendencia concluye que los argumentos planteados por “el recurrente” carecen de sustento jurídico suficiente para declarar fundada la oposición formulada contra el procedimiento administrativo de afectación en uso solicitado por “la administrada”, dado que, la existencia del proceso judicial de prescripción adquisitiva sobre “el predio” no constituye, por sí misma, impedimento legal para la tramitación ni para la eventual aprobación del acto administrativo de afectación en uso, además, que, el derecho de propiedad sobre “el predio” continúa perteneciendo al Estado, representado por esta Superintendencia, mientras no exista pronunciamiento judicial firme que disponga lo contrario. Con relación a la denominada “teoría de los hechos cumplidos” y las referencias a la Ley N.º 29618 son aspectos que se valoraran en el proceso judicial de prescripción adquisitiva en trámite, cuya competencia recae exclusivamente en el Poder Judicial. Con relación a la falta de notificación del Acuerdo de Concejo emitido por “la administrada” no es materia de competencia de esta Superintendencia, debiendo el recurrente dirigir sus observaciones ante la entidad que emitió dicho acto y respecto a los errores en la tramitación documental interna de esta Superintendencia fueron oportunamente subsanados; en

consecuencia, corresponde declarar **INFUNDADA** la oposición interpuesta por “el recurrente” contra el procedimiento administrativo de afectación en uso solicitado por “la administrada”, disponiéndose que el procedimiento continúe su trámite conforme a ley;

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

34. Que, en ese sentido, habiéndose determinado que la oposición presentada por “el recurrente” carece de fundamento, corresponde continuar con la tramitación del procedimiento de afectación en uso. Asimismo, conforme al Informe Brigada N.º 0405-2025/SBN-DGPE-SDAPE, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos formales exigidos para dicho procedimiento, por lo que corresponde emitir pronunciamiento sobre el fondo de la solicitud. Para ello, debe considerarse que el procedimiento de afectación en uso debe ser solicitado por una entidad integrante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, recaer sobre predios de propiedad estatal y cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”:

#### **34.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:**

La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO**, es una entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con el literal f) del artículo 8 de “el TUO de la Ley”.

Asimismo, mediante la Resolución N.º 028-2025-RASS del 12 de febrero de 2025, se aprobó la delegación al Subgerente de Logística y Patrimonio en materia de saneamiento físico-legal de los bienes muebles e inmuebles del distrito de Santiago de Surco, entre otras, de la atribución de suscribir documentos y formularios dirigidos a instituciones públicas y privadas y a personas jurídicas y naturales; por lo que, **se encuentra legitimado para solicitar la afectación en uso de “el predio”**

#### **34.2. Respecto a la condición del predio:**

Se tiene que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida N.º 11646044 del Registro de Predios de Lima, y anotado en el SINABIP con el CUS N.º 39463, el cual a la fecha no cuenta con acto de administración vigente. Asimismo, conforme a los antecedentes administrativos, se advierte que es un lote de equipamiento urbano, destinado a uso: área deportiva, y que a su vez constituye un bien de dominio público estatal.

Aunado a ello, de acuerdo con la Ficha Técnica N.º 00209-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo del 2025, se encuentra ocupado por una edificación consolidada que corresponde a la Academia de Natación “Johnny Bello”; en tal sentido de conformidad con el artículo 149º de “el Reglamento” “la administrada” deberá efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial de “el predio”, si fuera el caso

#### **34.3. Respecto a la expresión concreta del pedido:**

La pretensión de “la administrada”, se sustenta en el requerimiento de la afectación en uso respecto de “el predio” por un plazo indeterminado, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: **“Mejoramiento del Complejo Deportivo Municipal de Santiago de Surco”**.

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

“La administrada” presentó el plan conceptual del proyecto denominado “Mejoramiento del Complejo Deportivo Municipal de Santiago de Surco”, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el subnumeral 2 del numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

**a) Denominación:**

“La administrada” ha indicado que el proyecto se denomina “Mejoramiento del Complejo Deportivo Municipal de Santiago de Surco”.

**b) Objetivo:**

Señala que “el proyecto tiene como objetivo general; es mejorar las condiciones del complejo deportivo municipal para ofrecer un espacio adecuado para la práctica de diversos deportes, promoviendo el desarrollo físico y social de los habitantes de Santiago de Surco.

Asimismo, señala como objetivos específicos:

- i. **Uso público:** El terreno se destinará a la creación de un complejo deportivo moderno que servirá como espacio para entrenamientos de competiciones y actividades recreativas.
- ii. **Fines sociales y de desarrollo comunitario:** El proyecto busca contribuir al desarrollo social y recreativo de la población local, especialmente de los niños, jóvenes y adultos mayores, quienes podrán disfrutar de instalaciones deportivas.
- iii. Mejorar la infraestructura deportiva, priorizando la seguridad y accesibilidad,
- iv. Promover la inclusión social a través de la creación de espacios para la práctica deportiva adaptados a las diferentes edades y capacidades.

**c) Descripción técnica:**

Indica que “el proyecto”, se enfocará en la renovación y equipamiento del terreno para crear un complejo deportivo adecuado.

Asimismo, señala que contará con los siguientes componentes:

- Pistas deportivas
- Zonas de recreación
- Servicios adicionales, que contará además con:
  - (i) Vestuarios y baños: Equipados y adaptados para hombres y mujeres
  - (ii) Oficina de administración: Espacio para que los administradores gestionen el uso de las instalaciones y actividades programadas.
  - (iii) Sistema de iluminación y seguridad: Para garantizar el uso nocturno seguro del complejo deportivo
  - (iv) Accesibilidad: El diseño incluirá rampas y señalización para personas con discapacidad.

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

Señala que “el proyecto” beneficiará a un amplio espectro de la población especialmente a jóvenes, niños y adultos mayores.

Asimismo, estima que el complejo tendrá una demanda mensual aproximada de 2,500 a 3,000 personas, quienes asistirán al complejo de forma regular para participar en actividades deportivas v recreativas:

- Niños y jóvenes (5-18 años): Aproximadamente 900 personas.
- Adultos (19-60 años): Aproximadamente 1 100 personas.
- Adultos mayores (más de 60 años): Aproximadamente 300 personas.
- Visitantes ocasionales: Aproximadamente 700 personas

**e) Cronograma preliminar:**

Indica que, de la evaluación efectuada a “el proyecto”, se estima una ejecución física de dos (02) meses, sin embargo, debe considerarse, los tiempos previos estimados para la elaboración del estudio de Pre inversión y del Expediente técnico.

Por lo que, el cronograma preliminar determinado es el siguiente:

- i. Elaboración del Estudio de Preinversión (Fecha estimada del 20.03.2025 al 31.03.2025)
- ii. Elaboración del Expediente Técnico incluida la aprobación (Fecha estimada del 01.04.2025 al 30.04.2025)
- iii. Elaboración de TDR, bases, convocatoria, proceso de selección y contratación de contratista supervisor de obra (Fecha estimada del 01.05.2025 al 30.06.2025)
- iv. Ejecución de Obra y Supervisión de Obra incluye la liquidación financiera (Fecha estimada del 01.07.2025 al 31.08.2025)

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

El área solicitada es adecuada para la creación de un complejo deportivo que sirva a los intereses de la comunidad surcana, toda vez que, permite incluir diversas instalaciones deportivas sin comprometer la seguridad y el bienestar de los usuarios. Además, este espacio tiene suficiente capacidad para adaptarse a las necesidades de la población, con zonas recreativas y áreas de descanso.

La propuesta está orientada a garantizar que el uso del espacio se maximice sin perder la calidad de las instalaciones, respetando las normativas urbanísticas locales.

Asimismo, la finalidad principal del mejoramiento del Complejo Deportivo Municipal es actualizar las instalaciones y servicios para satisfacer las necesidades de la comunidad surcana, fomentando el acceso a actividades deportivas y recreativas de calidad. El mejoramiento tendrá un impacto directo en un gran número de personas, no solo del distrito, sino de áreas cercanas que buscan espacios adecuados para la práctica deportiva, esto tendrá un impacto significativo en la promoción del deporte y la actividad física en el distrito de Santiago de Surco, como el desarrollo del talento deportivo local, incremento de la participación deportiva, desarrollo de eventos y competencias deportivas locales

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

Indica que el presupuesto estimado que se requiere para la ejecución de “el proyecto” es de S/ 1 200 000, 00 (un millón doscientos mil con 00/100 soles) monto que será financiado por la fuente de financiamiento 5 recursos determinados de la Corporación Municipal.

Cabe precisar que, al haberse acogido “la administrada” a la presentación del plan conceptual, deberá establecerse como obligación que **dicha entidad debe 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”.

**35.** 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 de la afectación en uso de “el predio”. En consecuencia, corresponde aprobar la afectación de uso de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO**, para que lo destine a la ejecución del proyecto denominado **“Mejoramiento del Complejo Deportivo Municipal de Santiago de Surco”**. 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;

**36.** 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 “la administrada”**

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

**37.1. 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 el acto de administración otorgado 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 de “el 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”.

**37.2.** 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.

**37.3.** De igual forma, “la administrada” tiene la obligación de cumplir con efectuar el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso.

**37.4.** **A partir de la notificación de la presente resolución, "la administrada" deberá llevar a cabo las acciones pertinentes para la defensa, resguardo y recuperación de "el predio", conforme al artículo 31° del TUO de la Ley 29151; en tal sentido, se encuentra facultada para intervenir mediante sucesión procesal o litisconsorte para lo cual deberá realizar las coordinaciones con la Procuraduría Pública de esta Superintendencia.**

**37.5.** 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”.

**38.** Que, el sub numeral 6.1.10 de “la Directiva” dispone que una vez que la Resolución ha quedado firme, el área competente elabora y suscribe con la afectataria el Acta de Entrega - Recepción del predio sobre el que se constituye el derecho de afectación en uso, 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 afectataria;

**39.** Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso 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;

**40.** Que, finalmente, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública 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.°29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “el TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0793-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de julio del 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INFUNDADA** la **OPOSICIÓN** formulada por el señor **JUAN CARLOS BELLO ANGOSTO** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** **APROBAR** la **AFECTACIÓN EN USO** a plazo **INDETERMINADO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO**, respecto del predio de **3 024,00 m<sup>2</sup>**, ubicado en la Manzana Ñ de la Séptima Etapa de la Urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 11646044 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX -Sede Lima, y anotado con el CUS N.º **39463**, con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado: **“Mejoramiento del Complejo Deportivo Municipal de Santiago de Surco”**, conforme a los argumentos expuestos.

**TERCERO:** **DISPONER** que la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo segundo de la presente Resolución queda condicionada a que en el **plazo de dos (2) años**, contados desde la fecha en que quede firme la Resolución, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO** cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado: **“Mejoramiento del Complejo Deportivo Municipal de Santiago de Surco”**.

**CUARTO:** La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO** deberá cumplir con las obligaciones estipuladas en trigésimo sexto considerando de la presente resolución.

**QUINTO:** **NOTIFICAR** lo resuelto al señor **JUAN CARLOS BELLO ANGOSTO** y a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURCO**.

**SEXTO:** **COMUNICAR** a la **SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN** y la **PROCURADURÍA PÚBLICA** de esta Superintendencia, para conocimiento y fines.

**SÉPTIMO:** **REMITIR** copia de la presente Resolución al Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima.

**OCTAVO:** 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  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal