

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0212-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 125-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN DE REDES INTEGRADAS DE SALUD LIMA SUR**, representada por el Director General, M.C. Jaime Robert Valderrama Gaitán, mediante la cual peticiona la **REASIGNACIÓN** del predio de 9 393,75 m², ubicado en el Lote DLH, Manzana RECR de la Etapa Sexta - Sector San Gabriel Alto del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03128279 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 28286 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

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

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

3. Que, mediante el Oficio N° 345-2023-DG-DA-DIRIS LS/MINSA (S.I. N° 02235-2023) presentado el 31 de enero de 2023 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, el **DIRECCIÓN DE REDES INTEGRADAS DE SALUD LIMA SUR** (en adelante “el administrado”), representado por el Director General, M.C. Jaime Robert Valderrama Gaitán, remitió el Informe N° 003-2023-OFFICINA-PINV-DA-

DIRIS_LS/MINSA, emitido por la Oficina de Proyectos de Inversión, solicitando se tramite la reasignación de la administración a favor del Ministerio de Salud, a través de la Dirección de Redes Integradas de Salud Lima Sur, del predio de 9 393,75 m², ubicado en el Lote DLH, Manzana RECR de la Etapa Sexta - Sector San Gabriel Alto del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03128279 del Registro de Predios de Lima, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto “Mejoramiento y ampliación de los servicios de salud del Hospital II-2 José Carlos Mariátegui”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Informe N° 003-2023-OFICINA-PINV-DA-DIRIS_LS/MINSA del 13 de enero de 2023, **ii)** Memoria descriptiva - Mejoramiento y ampliación de los servicios de salud del Hospital II-2 José Carlos Mariátegui; **iii)** plano perimétrico de enero de 2023; **iv)** plano de ubicación y localización de enero de 2023; y, **v)** copia del certificado literal de la partida N° P03128279 del Registro de Predios de Lima;

4. Que, el procedimiento **reasignación** se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 88.1 del artículo 88° que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público. Asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 89° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva. Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

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

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

7. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N° 00343-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de febrero de 2023, en el cuál se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** no existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada de 9 393,75 m² y el área graficada de 9 426,91 m², según la documentación técnica presentada por “la administrada”. Se realizó la búsqueda en el aplicativo SINABIP, encontrando que la partida N° P03128279 se encuentra vinculada al registro CUS N° 28286. Se realizó la búsqueda del polígono del mencionado registro CUS, encontrando un polígono que cuenta con un área gráfica de 9 392,53 m², que difiere en 1,22 m² del área solicitada, sin embargo, dicha diferencia se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales y registrales. Asimismo, al realizar el contraste del polígono graficado a partir de las coordenadas presentadas por “la administrada”, se visualizó

que el mismo se encuentra desplazado respecto del encontrado en la base gráfica Base Única SBN, mientras que el correspondiente al registro CUS N° 28286 sí coincide; siendo que en el presente informe se evaluó el polígono correspondiente al registro CUS N°28286; ii) “el predio” se encuentra dentro de uno de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° P03128279 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N° 28286. Asimismo, dicho registro CUS se encuentra con la condición “vigente”, con restricciones por tratarse de un “equipamiento urbano (parque)”, por lo que se trata de un bien de dominio público, con la denominación de “predio destinado a Parque Cívico de Los Héroes” y afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; iii) “el predio” cuenta con zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública), según Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007 publicada el 18 de octubre de 2007, de acuerdo al plano de zonificación encontrado en la página web del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP); iv) consultada la imagen satelital del Google Earth de fecha 05 de noviembre de 2022, donde se puede visualizar una losa deportiva de aprox. 550 m2 en la zona sureste “el predio”, estando el resto del área desocupada; v) de la revisión del registro CUS N° 28286 en el aplicativo SINABIP, se encontró la Ficha Técnica N° 0899-2014/SBN-DGPE-SDS, en la cual se describe lo encontrado al momento de la inspección de fecha 09 de mayo de 2014, indicando lo siguiente:

- “1. Mediante título de afectación en uso - COFOPRI s/n de fecha 04/06/1998 se afecta a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo a fin de que sea destinado a parque.
2. El terreno se localiza dentro de una zona urbana consolidada, de topografía plana. En la inspección se constató que el predio se encuentra desocupado, sin edificaciones; visualizándose una caseta de serenazgo descuidada”;

Sobre la titularidad de “el predio”

8. Que, revisada la partida N° P03128279 del Registro de Predios de Lima (CUS N° 28286) se advirtió que el “el predio” es un lote de equipamiento urbano (uso: parque/jardín), el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 y es un espacio público de acuerdo a los artículos 3° y 4° de la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, respecto al cual COFOPRI expidió el título de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, por plazo indeterminado, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, habiéndose dispuesto de que en el caso de que el afectatario lo destine a un fin distinto al asignado, la afectación en uso queda sin efecto (asiento 00001). Asimismo, se advierte que el predio está inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en mérito a la Resolución N° 301-2010/SBN-GO-JAR del 11 de noviembre de 2010 (asiento 00003), debiendo precisarse que al ser su uso registral “parque/jardín”, no se encuentra dentro del marco del Sistema Nacional de Abastecimiento de conformidad al numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles” aprobada con Resolución Directoral N° 0009-2021-EF/54.01; por ende, esta Superintendencia tiene competencia para evaluar el presente pedido sobre el “el predio”;

Sobre la libre disponibilidad de “el predio”

9. Que, el numeral 137.2 del artículo 137° (calificación sustantiva de la solicitud) de “el Reglamento” establece que: *“Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”*; por tanto, para determinar la libre disponibilidad de “el predio” se debe tomar en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica y la existencia de otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos sobre el mismo;

10. Que, respecto a la libre disponibilidad de “el predio” tenemos que sobre el mismo **recae un acto de administración (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Miraflores), el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo**; además, corresponde analizar la calidad de espacio público de “el predio” al ser su uso registral “parque/jardín”;

11. Que, resulta conveniente señalar que con fecha 22 de mayo de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, la cual en su artículo 3° indica que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a

la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente; siendo que el artículo 4 de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que **las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible**. Adicionalmente, de acuerdo al artículo 10° de la Ley N° 31199, *“La implementación, habilitación, rehabilitación, mantenimiento y supervisión de las áreas públicas le corresponde a la entidad pública que ejerce su titularidad o función administradora”*;

12. Que, ahora bien, con fecha 03 de marzo de 2023 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Reglamento de la Ley N° 31199, aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, el cual es de obligatorio cumplimiento por las municipalidades a nivel nacional, las demás entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) que tengan bajo su titularidad estatal los respectivos espacios públicos; así como para las entidades públicas y privadas que por mandato de la Ley intervienen y contribuyen a su cumplimiento, y la ciudadanía en general, conforme se establece en el artículo 3° de dicho marco legal. En este contexto, **las entidades públicas están obligadas a tutelar los espacios públicos que tienen bajo su titularidad o administración, debiendo velar por el cumplimiento de la finalidad pública para la cual están asignados** (numeral 10.3 del artículo 10° de la Ley N° 31199); siendo que las autorizaciones u otorgamiento de derechos en espacios públicos con fines de servicios públicos a favor de entidades públicas se rigen de acuerdo a las normas del SNBE, la Ley N° 27972 y la Ley N° 30477 (Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA); asimismo, las autorizaciones sobre el uso de los espacios públicos no deben desnaturalizar el uso público, ni limitar, condicionar y/o restringir el uso, goce, disfrute visual y libre tránsito por parte de la ciudadanía (artículo 25° de la Ley N° 31199);

13. Que, adicionalmente, de acuerdo al numeral 17.2 del artículo 17° del Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, **a las áreas verdes de uso y dominio público por su naturaleza intangible, no se les puede asignar un uso que las desnaturalice o impida el disfrute colectivo de las mismas**. Ahora bien, cabe tener presente las siguientes definiciones (numerales 4 y 5 del artículo 4° del Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA): i) **“Áreas verdes: Áreas o espacios verdes capaces de sostener toda clase de especies vegetales como plantas de cobertura, arbustos, macizos florales, palmeras, árboles, entre otros, y que pueden ubicarse en parques, plazas, plazuelas, paseos, alamedas, etc. Pueden estar sembradas o no”**; y, ii) **“Áreas verdes de uso público: Áreas verdes urbanas de dominio y uso público ubicados en parques, plazas, paseos, alamedas, malecones, miradores, bermas centrales o laterales, aportes reglamentarios para recreación pública resultantes de un proceso de habilitación urbana, así como todas las áreas reconocidas como tales por la autoridad competente”**;

14. Que, de lo hasta aquí expuesto, tenemos que “el predio” tienen una calificación especial en mérito de la Ley N° 31199, de acuerdo a la cual debe predominar la conservación y recuperación de los espacios públicos, correspondiendo que las entidades titulares o administradoras de los espacios públicos garanticen el ejercicio efectivo de su uso público predeterminado, lo cual es esencial para la mejora de la calidad de la vida de las personas y del ambiente; **no siendo procedente el presente pedido en tanto “el predio” mantiene su condición de espacio público**;

15. Que, al respecto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137° de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”*;

16. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de arrendamiento directo;

17. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la

SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0240-2022/SBN-DGPE-SDAPE 14 de marzo de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN DE REDES INTEGRADAS DE SALUD LIMA SUR**, representada por el Director General, M.C. Jaime Robert Valderrama Gaitán, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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.

CARLOS ALFONSO CARGÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales