

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1077-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 572-2023/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento de **REASIGNACIÓN DE OFICIO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA** respecto del predio de **3 273,48 m² (0.3273 ha)**, ubicado en el Lote 13 de la Manzana R con frente a la Calle 7 Urbanización Sirius III distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; inscrito en la partida registral n.º 44771810 del Registro de Predios de Lima con CUS n.º 26542 (en adelante “el predio”)

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el D.S. 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;

Respecto al procedimiento de reasignación de predios de dominio público

3. Que, el numeral 88.1 del artículo 88 de “el Reglamento” indica 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. Por su parte, el numeral 88.2 del mismo marco normativo dispone que

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

la reasignación puede conllevar el cambio de titularidad del predio a una nueva entidad responsable del dominio público, en cuyo caso se consigna como titular registral al Estado, representado por la nueva entidad responsable del dominio público;

4. Que, los numerales 89.1 y 89.2 del artículo 89 de “el Reglamento” dispone que la reasignación de los predios estatales de dominio público se sustenta y se aprueba mediante resolución de esta Superintendencia conforme a sus competencias. Asimismo, que el impulso del trámite es de oficio o a solicitud de la entidad interesada;

Respecto a la condición de “el predio”

5. Que, en ese sentido a través del Informe Preliminar n.º 01550-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio del 2023, se procedió a la evaluación técnica de “el predio” concluyéndose lo siguiente:

5.1. Se verificó que “el predio” está inscrito a favor del Estado y que a través de la Resolución n.º 099-2005/SBN-GO-JAD se aprobó la desafectación administrativa; en consecuencia, es un bien de dominio privado del Estado.

5.2. Mediante Resolución n.º 0720-2018/SBN-DGPE-SDS se resolvió aprobar la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad otorgada a favor de COFOPRI.

5.3. De las imágenes satelitales del Google Earth vigente al 22/10/2022 se advierte que “el predio” **se encuentra destinado a parque**. Asimismo, según la Ficha Técnica n.º 1374-2017/SBN-DGPE-SDAPE se encuentra ocupado en su totalidad por un área destinada a parque y viene siendo utilizado por los vecinos de la zona.

6. Que, conforme se desprende el Informe Preliminar n.º 01550-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio del 2023 “el predio”, estaría siendo destinado a **parque/jardín**; en ese sentido, con la finalidad de comprobar dicha situación se realizó una inspección técnica en campo el 23 de junio del 2023 (Ficha n.º 00189-2023/SBN-DGPE-SDAPE) donde se constató lo siguiente:

“El predio que cuenta con un área de 3 273.48 m² es de forma regular, con pendiente plana, ubicada en zona urbana consolidada, con vías de acceso asfaltada. De la inspección técnica se observa que, el predio viene siendo usado como parque (Grass, arbustos y árboles) y cuenta con un pequeño cerco de madera color blanco en el lado de la Calle Los Aromos (Ex Calle 7), donde se puede visualizar que en la esquina hay una caseta de seguridad. Por el lado del Jr. Los Cipreses (Ex Calle E) se observa una reja que va de vereda a vereda. Además, dentro del parque existe un letrero de Punto de Reunión en caso de emergencia. El predio cuenta con servicios básicos de agua y luz. Se encuentra delimitado por veredas de concreto y por viviendas de terceros (lado izquierdo).”

7. Que, en ese sentido, de la evaluación técnico legal realizada se ha determinado que “el predio” originariamente es un bien de dominio privado del Estado; sin embargo, **está siendo destinado a un uso público (parque/jardín) por lo que constituye un bien de dominio público** de conformidad con sub numeral 2 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento” y constituye un espacio público de conformidad con la “Ley n.º 31199” y “el Reglamento de la Ley n.º 31199”;

Respecto a la Ley n.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos

8. Que, a través de la Ley n.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, en adelante la “Ley n.º 31199” se establece el marco normativo para la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios públicos, en tanto son elementos esenciales para la mejora de la calidad de vida de las personas y del ambiente en la ciudad; así como garantizar su uso público, a través del trabajo coordinado participativo y técnicamente consistente de las instituciones y organismos competentes. De igual manera, el artículo 3º de la referida ley establece 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 expansión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos. Asimismo, establece que los espacios públicos son las zonas para la recreación pública, sea 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. Adicionalmente, 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;

9. Que, el numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento de la Ley n.° 31199, aprobado por el Decreto Supremo n.° 001-2023-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de la Ley n.° 31199”) dispone que las municipalidades tienen competencias sobre los espacios públicos, de acuerdo al artículo 56 de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

10. Que, esta Subdirección a través del Memorándum n.° 1079-2023/SBN-DGPE-SDAPE solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE traslade la consulta a la Dirección de Normas y Registros – DNR respecto a si es posible que se reasigne de oficio predios considerados como espacios públicos; siendo atendido a través del Informe n.° 00167-2023/SBN-DNR-SDNC del 22 de mayo del 2023 mediante el cual la Subdirección de Normas y Capacitaciones – SDNC en el que se indicó, entre otros, lo siguiente:

“(…) 3.8. El marco jurídico de los espacios públicos se caracteriza por privilegiar y garantizar el cumplimiento de su destino, a través del establecimiento de reglas que tienen como objeto: (a) el aseguramiento de su disfrute a favor de la ciudadanía mediante acciones de supervisión y fiscalización, (b) el establecimiento de un régimen sancionatorio ante las infracciones cometidas por particulares, (c) la acotación de la desafectación de espacios públicos mediante parámetros que hacen de ella un acto asaz excepcional, entre otros.

3.9. Ahora bien, el SNBE detenta un estatus de régimen central de la propiedad estatal, y por ello, tiene una vocación para cubrir los espacios vacíos de las legislaciones especiales de la propiedad estatal. De allí que la figura de la reasignación regulada en el Reglamento de la Ley n.° 29151 también se aplica, en lo que resulte pertinente, a los espacios públicos, pero respetando las reglas imperativas y principios del marco jurídico especial que regula estos últimos; en consecuencia, **la SBN cuenta con la potestad de efectuar reasignaciones de oficio de espacios públicos (…)**”.

11. Que, asimismo, la reasignación de oficio se encuentra relacionada a la consulta absuelta formulada por esta Subdirección respecto a la aplicación de la “Ley n.° 31199, la misma que fue absuelta a través del Informe n.° 00281-2023/SBN-DNR-SDNC del 14 de agosto del 2023 emitida por la SDNC con el cual se orientó respecto al cambio de titularidad del predio a una nueva entidad responsable del dominio público a través de la reasignación señalándose lo siguiente:

“(…)

3.25. Por otro lado, cuando la reasignación involucre adicionalmente o únicamente el cambio de la entidad responsable de dominio público, debe indicarse que, si bien el numeral 88.2 del artículo 88 del Reglamento de la Ley N.° 29151 indica que podría involucrar el cambio de la titularidad, esta modificación debe entenderse en términos de mutación demanial, la cual de acuerdo al Tribunal Constitucional involucra el cambio de la titularidad de dominio público para la administración², lo cual permitirá constatar prima facie al administrador actual del predio de dominio público; **sin embargo, tal modificación, no deberá ser confundida como un traslado de la propiedad estatal, ya que esta perdura en la esfera del Estado**. Estas premisas podrían llevarnos a colegir que se trataría entonces de un acto de administración, tal es así que en el propio numeral 88.2 del artículo 88 del indicado marco normativo se precisa que se consigna como titular registral al Estado representado por la nueva entidad; es decir, el propietario del predio es y sigue siendo el Estado, pero la administración de aquél está a cargo de una entidad encargada de brindar el uso o servicio público (…)

12. Que, en ese sentido, habiéndose determinado que procede la reasignación de oficio de predios considerados como espacios públicos, corresponde continuar con el procedimiento administrativo respectivo; en ese sentido, a través del Informe n.° 00167-2023/SBN-DNR-SDNC del 22 de mayo del 2023, se recomendó cuáles son los aspectos que esta Subdirección debe considerar para la aprobación de este procedimiento señalándose lo siguiente:

“(…)

3.14. En primer lugar, el diagnóstico sobre la base del cual se pueda recomendar iniciar el trámite para una reasignación de oficio, debe partir por una inspección técnica al bien estatal que realice la Subdirección de Supervisión, en el marco de sus competencias,

² En la Sentencia del Exp. 00003-2007-PCC el Tribunal Constitucional indicó: “el Mercado de Abastos N.° 1 constituye un bien de dominio público que ha sido afectado y es el soporte para brindar un servicio público, que es el de mercados. Además, en el caso de autos, ha operado una mutación demanial, en la que el bien de dominio público, al estar afectado para fines de un servicio público, ha cambiado de titularidad de dominio público para la administración, pues se redistribuyeron competencias ante la creación del distrito de Surquillo y, desde entonces, las competencias constitucionales de administración del bien, así como de reglamentación y organización del servicio público de mercados, han sido ejercidas legítimamente, por la demandante”. (Fundamento 9).

salvo que la SDAPE cuente ya con las fichas técnicas de inspecciones recientes que evidencien la situación física del bien, las cuales podrían inclusive ser actualizadas por esta Subdirección mediante imágenes satelitales u otros medios análogos.

3.15. En segundo lugar, una vez que, de acuerdo a la evaluación técnico-legal efectuada, la SDAPE advierta que las condiciones físicas y legales de un determinado espacio público reúnen los elementos para aprobar su reasignación de oficio, corresponde que la indicada Subdirección comunique dicha situación a la entidad que resultaría beneficiaria de dicho acto, de forma previa a la emisión de la resolución administrativa de reasignación, para su pronunciamiento respectivo de considerarlo pertinente. En el supuesto de que la entidad manifieste una negativa a obtener la reasignación del bien estatal a su favor, dicha negativa solamente sería tenida en cuenta por la SDAPE si tuviese un fundamento legal.

3.16. En tercer lugar, cuando exista más de una entidad pública que cuente con competencias legalmente atribuidas para administrar un espacio público específico, como es el caso de los espacios públicos deportivos, corresponderá evaluar los elementos del caso concreto a fin de determinar a la entidad a cuyo favor se aprobará la reasignación de oficio.

3.17. Finalmente, una vez aprobada la reasignación de oficio para el funcionamiento de espacios públicos, su vigencia no se encuentra supeditada al cumplimiento de la finalidad para la cual se aprueba, toda vez que la entidad pública con competencia para administrar el espacio público, que ha resultado beneficiaria de la reasignación de oficio, debe necesariamente implementar o continuar implementando las acciones que garanticen su efectivo uso público, conforme a su destino.

13. Que, en atención a lo expuesto corresponde determinar si se ha cumplido con los preceptos indicados en el considerando anterior, además, de determinar la titularidad de “el predio” y su libre disponibilidad:

13.1. Respecto a la titularidad y la condición del predio:

Se verificó que “el predio” está inscrito a favor del Estado y que a través de la Resolución n.º 099-2005/SBN-GO-JAD se aprobó la desafectación administrativa; en consecuencia, es un bien de dominio privado del Estado.

Mediante Resolución n.º 0720-2018/SBN-DGPE-SDAPE se resolvió aprobar la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad otorgada a favor de COFOPRI.

De las imágenes satelitales del Google Earth vigente al 22/10/2022 se advierte que “el predio” **se encuentra destinado a parque**. Asimismo, según la Ficha Técnica n.º 1374-2017/SBN-DGPE-SDAPE se encuentra ocupado en su totalidad por un área destinada a parque y viene siendo utilizado por los vecinos de la zona.

De la revisión del asiento D00002 de la partida registral n.º 44771810 del Registro de Predios de Lima se advierte que, mediante Resolución n.º 2840182004560 del 15 de noviembre del 2022 emitido por el Ejecutor Coactivo de Servicio de Administración Tributaria de Lima – SAT se ha dispuesto trabar la Medida Cautelar de Embargo en Forma de Inscripción hasta por la suma S/ 168 825.06 Soles.

Al respecto, de conformidad con el numeral 95.1 del 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.

En tal sentido, la carga inscrita en el asiento D00002 de la partida registral n.º 44771810 no limita la propiedad, por lo que resulta procedente aprobar la reasignación a favor de la entidad que administra el predio.

Sin embargo, al haberse determinado que el predio se encuentra comprendido dentro de los alcances de la Ley n.º 31199 tienen la condición de inalienables, **inembargables**

e imprescriptibles y, además, las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible (artículo 4) corresponderá al Sistema de Administración Tributaria – SAT el levantamiento de la carga inscrita.

En consecuencia, el predio es de propiedad del Estado y que, por el uso que se viene dado, constituye un bien de dominio público el cual se encuentra comprendido dentro de los alcances de la “Ley n.º 31199”. Con relación a la carga inscrita en el asiento D00002 de la partida registral n.º 44771810 del Registro de Predios de Lima este no limita su propiedad.

13.2. Respecto a la inspección técnica:

El 23 de junio del 2023 profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica, la misma que quedó registrada en la Ficha n.º 00189-2023/SBN-DGPE-SDAPE se constató, entre otros, que el predio viene siendo usado como parque (Grass, arbustos y árboles) y cuenta con un pequeño cerco de madera color blanco en el lado de la Calle Los Aromos (Ex Calle 7), donde se puede visualizar que en la esquina hay una caseta de seguridad. Por el lado del Jr. Los Cipreses (Ex Calle E) se observa una reja que va de vereda a vereda. Además, dentro del parque existe un letrero de Punto de Reunión en caso de emergencia. El predio cuenta con servicios básicos de agua y luz. Se encuentra delimitado por veredas de concreto y por viviendas de terceros (lado izquierdo).

En consecuencia, se ha comprobado que el predio viene siendo destinado a un servicio público, toda vez que, sobre el mismo funciona un parque.

13.3. Respecto a la competencia para la administración del predio:

El predio se encuentra ubicado en el distrito de La Molina, la misma que fue creada mediante la Ley n.º 13981, Ley de Creación Política del Distrito de La Molina.

Al respecto, el numeral 6.1 del artículo 6 de “el Reglamento de la Ley n.º 31199” dispone que las municipalidades tienen competencias sobre los espacios públicos, de acuerdo al artículo 56 de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; en consecuencia, la administración del predio le corresponde a la Municipalidad Distrital de La Molina.

13.4. Respecto a la comunicación efectuada a la entidad:

Mediante Oficio n.º 05459-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de julio del 2023 notificado por mesa de parte virtual el 13 de julio del presente, se comunicó a la Municipalidad Distrital de La Molina que se viene evaluando la reasignación de oficio de “el predio”.

13.5. Respecto al plazo de la reasignación:

Según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152º de “el Reglamento” (de aplicación supletoria) 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 reasignación de “el predio” a plazo indeterminado, toda vez que, el fin público que se viene brindado permanente en el tiempo.

Respecto de las obligaciones del administrado:

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

- 14.1.** 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)** 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.
- 14.2.** De igual forma, 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 reasignación otorgada³;

15. 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 cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población, en consecuencia, corresponde aprobar la **REASIGNACIÓN DE OFICIO** a plazo indeterminado a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA** para que siga funcionando un parque;

16. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso 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 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 pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ii)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

17. 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;

18. Que, además, corresponde solicitar al Sistema de Administración Tributaria – SAT el levantamiento de la carga inscrita en el asiento D00002 de la partida registral n.° 44771810 del Registro de Predios de Lima, para lo cual esta Subdirección realizará el trámite correspondiente ante dicha entidad;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva” y el Informe Técnico Legal n.° 01288-/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre del 2023.

³ Conforme al numeral 2.14 de la Directiva n.° 005-2011-SBN, la entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105° del Reglamento de la Ley n.° 29151 aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando n.° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **REASIGNACIÓN DE LA TITULARIDAD** a favor del **ESTADO representado por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA** por un plazo **INDETERMINADO** respecto del predio de 3 273,48 m² (0.3273 ha), ubicado en el Lote 13 de la Manzana R con frente a la Calle 7 Urbanización Sirius III distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; inscrito en la partida registral n.º 44771810 del Registro de Predios de Lima con CUS n.º 26542, con la finalidad de que siga funcionando un **parque**.

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

TERCERO: NOTIFICAR a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA** lo resuelto en la presente resolución.

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima de la 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 García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal