

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0373-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1199-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **JEFATURA DE PATRIMONIO DEL EJÉRCITO DEL PERÚ**, representada por el Coronel, José Santos Sánchez Passara, mediante la cual peticiona la **REASIGNACIÓN** en vías de regularización de un área de 81,57 m², ubicado en el lote 2, manzana M1, zona J, Pueblo Joven Pampa de Comas, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, (en adelante "el predio") que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° P01283955 del Registro de Predios de Lima; 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, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, de conformidad con lo establecido en los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia (en adelante "el ROF de la SBN") aprobado a través de la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA;
3. Que, mediante el Oficio N.° 1470-T.16.c.2./10.03 presentado el 08 de noviembre de 2023 (S.I. N.° 30647-2023) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **JEFATURA DE PATRIMONIO DEL EJÉRCITO DEL PERÚ** representada por José Santos Sánchez Passara (en adelante "la administrada"), solicitó la reasignación en vías de regularización de "el predio", dado que, las instalaciones militares que se encuentran ocupando el mismo datan del año 2002, la cual -según señala- es anterior a la emisión de la Ley N.° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos promulgada el 22 de mayo de 2021;
4. Que, en atención a ello, es preciso señalar 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.

5. Que, por su parte, el subnumeral 1 del 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. 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 “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.º 02978-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de noviembre del 2023, se determinó entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” no presentó información técnica; no obstante, indicó que “el predio” corresponde al área de 81,57 m² definida en el Informe N.º 00171-2023/SBN-DGPE-SDS y graficada en el Plano Diagnóstico N.º 459-2023/SBN-DGPE-SDS (Exp. N.º 088-2023/SBNSDAPE) donde se supervisó el CUS N.º 40600 y se determinó que el “el predio” se encuentra ocupado por parte de edificación del lote colindante (CUS N.º 38974) donde viene funcionando la oficina del Registro Militar 094-COMAS; **ii)** “el predio” forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida N.º P01283955 del Registro de Predios de Lima, identificado en el Registro SINABIP con CUS N.º 40600, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Comas; **iii)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano cuyo uso es “**parque**”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N.º 1202, además de ser considerado como espacio público de acuerdo al artículo 3º de la “Ley N.º 31199” y su reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA^[1] (en adelante “Reglamento de la Ley N.º 31199”); **iv)** de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 23 de abril del 2023 se tiene que “el predio” se encuentra ocupado parcialmente por edificaciones, lo que se confirma con lo indicado en la Ficha Técnica N.º 082-2023/SBN-DGPE-SDS, el cual indica respecto de “el predio” (denominado área 3) que: *“se encuentra ocupado parcialmente (lindero fondo) con parte de la edificación de la Oficina de Registro Militar 034- Comas (predio estatal colindante asignado con el CUS N.º 38974)”*;

8. Que, toda vez que el pedido de afectación en uso es sobre el predio inscrito en la partida N.º P01283955 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, se procedió a revisar la citada partida registral advirtiéndose lo siguiente: **i)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “parque/jardín”, el mismo que constituye un espacio público de carácter intangible de acuerdo a los artículos 3º y 4º de la Ley N.º 31199 y su Reglamento; **ii)** “el predio” fue afectado en uso por el COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Comas (asiento 0002); **iii)** en el asiento 0003 corre inscrita la actualización de titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia en mérito a lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 0005-2005-JUS (Reglamento de Formalización de la propiedad de Terrenos) el cual modifica el Reglamento por el Decreto Supremo N.º 013-99-MTC;

9. Que, bajo dicho contexto, resulta conveniente señalar que la “Ley N.º 31199”, en su artículo 3º 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**.

10. Que, aunado a ello, el artículo 3º del “Reglamento de la Ley N.º 31199” establece que el mismo, 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. En este contexto, el numeral 10.3 del artículo 10º de dicho marco legal, establece que **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** ; además, en su artículo 25º indica que 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;

11. Que, de lo hasta aquí expuesto, tenemos que “el predio” tiene una calificación especial en mérito de la Ley N.º 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; sin embargo, **el pedido de reasignación formulado por “la administrada” es para destinar “el predio” a un fin distinto al predeterminado, situación que contraviene lo dispuesto en la Ley N.º 31199 y su Reglamento**

12. Que, no obstante, resulta pertinente señalar que la Tercera Disposición Complementaria Final del “Reglamento de la Ley N.º 31199” ha previsto un supuesto en el que es aplicable **la reasignación a cargo de la SBN**, siendo este cuando una entidad pública viene destinando el equipamiento urbano (espacio público) a una finalidad distinta a la predeterminada desde antes de la entrada en vigencia de la Ley N.º 31199, conforme se señala a continuación:

“Tercera.- Espacios públicos destinados a equipamiento urbano consolidados con anterioridad a la vigencia de la Ley N.º 31199

*Las entidades públicas que se encuentran ocupando con carácter permanente espacios públicos destinados a equipamiento urbano, distinto a lo predeterminado en el predio, cuya posesión se originó con anterioridad a la vigencia de la Ley, deben solicitar a la SBN la reasignación del predio a su favor u otro acto que corresponda conforme a la naturaleza del bien, **de acuerdo a las normas del SNBE.***

*En caso de equipamiento urbano de competencia municipal, **la SBN efectúa la reasignación previa aprobación de la municipalidad competente** de acuerdo a la legislación de la materia”;*

Luego de efectuada la reasignación u otro acto que corresponda, la entidad beneficiaria gestiona, de ser necesario, la modificación de la zonificación ante la municipalidad competente” **(el subrayado y la negrita es nuestra).**

13. Que, bajo ese orden de ideas, sólo procederá a reasignación de espacios públicos cuando se cumplan los (02) dos supuestos legales establecidos en el marco legal precedente, es decir: **i)** se encuentre ocupado con carácter permanente, distinto al uso predeterminado, siendo que dicha posesión debió de haberse originado con anterioridad a la vigencia de la Ley N.º 31199 y **ii)** la Municipalidad competente emita pronunciamiento mediante un acuerdo de consejo;

14. Que, de lo advertido en el Informe Preliminar N.º 02978-2023/SBN-DGPE-SDAPE tenemos que “el predio” se encuentra ocupado por “la administrada”, en consecuencia, aparentemente habría perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso de espacio público, por tanto, el presente caso se encontraría dentro del supuesto contemplado en el primer párrafo de la Tercera Disposición Complementaria Final del “Reglamento de la Ley N.º 31199”; por lo que, corresponde continuar con la calificación en cuanto a lo establecido en el segundo párrafo de mismo cuerpo legal.

15. Que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 09583-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre del 2023, se solicitó a la Municipalidad Distrital de Comas, remitir a este despacho el Acuerdo de Consejo Municipal en el que se apruebe la renuncia a la afectación en uso respecto del área ocupada (81,57 m²) por “la administrada”, para lo cual, **se otorgó el plazo de siete (07) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad al numeral 137.4 del artículo 137º de “el Reglamento”;

16. Que, cabe precisar que el Oficio señalado en el párrafo precedente fue depositado a través de la Mesa de Partes Virtual de la Municipalidad Distrital de Comas el 25 de enero del 2024; siendo recepcionado el mismo día, tal y como consta en el cargo de correspondencia N.º 00697-2024/SBN-GG-UTD de fecha 25 de enero del presente año, por lo que, conforme lo señala el artículo 20.4º del TUO de la LPAG se le tiene por bien notificado, y, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el **06 de febrero del 2024**;

17. Que, al no haber obtenido respuesta por la citada comuna, tenemos que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Comas), el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo, es decir, **“el predio” no es de libre disponibilidad**;

18. Que, dicho esto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137º 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”;*

19. 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 afectación en uso;

20. Que, en ese sentido, 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”;

21. Que, finalmente, se deja constancia de que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>);

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 425-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de marzo de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **JEFATURA DE PATROMINIO DEL EJÉRCITO DEL PERÚ**, representada por José Santos Sánchez Passara, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda 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.

Firmado por
Carlos García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional De Bienes Estatales

[1] Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

[2] **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS**

Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.