

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0604-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 323-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **REASIGNACIÓN DE OFICIO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO**, respecto del predio de **3 510,00 m²**, ubicado en el Lote 3, Manzana K- Fase I – Sector I del Asentamiento Humano Programa Municipal La Tierra Prometida El Edén, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06099396 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, anotado con el CUS N.º **7050** (en adelante “el predio”); y,

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 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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 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.º 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.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;

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

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 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 los antecedentes del predio

5. Que, en ese sentido a través del Informe Preliminar n.º 00811-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de abril del 2024, se procedió a la evaluación técnica de “el predio” concluyéndose lo siguiente:

5.1. Se verificó que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en mérito de la Resolución n.º 820-2019/SBN-DGPE-SDAPE, el cual constituye un lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales sin afectación en uso vigente, en consecuencia, constituye **un bien de dominio público**.

5.2. Mediante Resolución n.º 744-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se resolvió aprobar la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Arzobispado de Arequipa, otorgada por el entonces Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

5.3. De las imágenes satelitales del Google Earth vigente al 14/03/2024, se advierte que “el predio” se encontraría **sobre un parque y/o plaza**. Asimismo, según la Ficha Técnica n.º 0514-2020/SBN-DGPE-SDS, se observa una plaza pública debidamente acondicionada con árboles, jardines, veredas de cemento, bancas de madera, astas de metal, postes de alumbrado público, un monumento ornamental ubicado en la parte central y un área con graderías altas destinada como anfiteatro, todos en regular estado de conservación. Asimismo, se observó un cartel que dice: parque recuperado por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

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

6. Que, de la evaluación realizada en gabinete y teniendo en cuenta la información contenida en el Registro SINABIP CUS n.º 7050, “el predio” constituye un bien de dominio público destinado a **servicios comunales** sin afectación en uso vigente; sin embargo, sobre el mismo funciona un **parque y/o plaza**; por lo que de conformidad con la Ley n.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante la “Ley n.º 31199”) constituye un espacio público. Al respecto, se debe indicar que el artículo 3 de la citada Ley define 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;

7. Que, por su parte el artículo 4 de la “Ley n.º 31199” precisa que un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización y el desarrollo de diversas actividades en él. Asimismo, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible;

8. Que, el numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento de la Ley n.º 31199, aprobado por el Decreto Supremo n.º 001-2023-VIVIENDA (en adelante “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;

9. Que, esta Subdirección a través del Memorándum n.º 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.º 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.º 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 (…).”

10. 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.º 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, 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.

11. 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:

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

Se verificó que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en mérito de la Resolución n.º 820-2019/SBN-DGPE-SDAPE, el cual constituye un lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales sin afectación en uso vigente.

De las imágenes satelitales del Google Earth vigente al 14/03/2024, se advierte que “el predio” **se encontraría sobre un parque y/o plaza**. Asimismo, según la Ficha Técnica

n.º 0514-2020/SBN-DGPE-SDS, se observa una plaza pública debidamente acondicionada con árboles, jardines, veredas de cemento, bancas de madera, astas de metal, postes de alumbrado público, un monumento ornamental ubicado en la parte central y un área con graderías altas destinada como anfiteatro, todos en regular estado de conservación. Asimismo, se observó un cartel que dice: **parque** recuperado por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

En consecuencia, “el predio” es de titularidad del Estado y que, por el uso que se viene dando, **está siendo destinado a un uso público (parque) por lo que constituye un bien de dominio público** por lo cual se encuentra comprendido dentro de los alcances de la “Ley n.º 31199”.

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

El 08 de mayo del 2024 profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica, la misma que quedó registrada en la Ficha n.º 0068-2024/SBN-DGPE-SDAPE se constató, entre otros, que el área ocupada corresponde a un parque en cuya en el cruce de las Av. 4 y Av. Francisco Javier de Luna Pizarro se aprecia un letrero que dice “Espacio público recuperado”, “el predio se encuentra completamente cercado de rejas con salida al cruce de calles antes mencionadas y al parque colindante de la derecha; en su interior se aprecian estatuas, cuentan con bancas de descanso y al final una tribuna donde destaca la limpieza y el orden. En el fondo, entre el predio y un área descampada, se aprecia un camino que une la Av. Benigno Ballón Farfán con la Av. Francisco Javier de Luna Pizarro que separa de la iglesia San Alberto Hurtado del predio.

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

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

El predio se encuentra ubicado en el distrito de Cerro Colorado, el mismo que fue creado mediante la Ley n.º 12075 del 26 de febrero de 1954, Ley de Creación del distrito de Cerro Colorado en la provincia del Cercado de Arequipa

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 Cerro Colorado.

11.4. Respecto a la comunicación efectuada a la entidad:

Mediante Oficio n.º 04552-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio del 2024 notificado mediante casilla electrónica el 12 de junio del presente, se comunicó a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado que se viene evaluando la reasignación de oficio de “el predio”, en ese contexto se le solicitó manifestar su opinión sobre el inicio del procedimiento administrativo, para lo cual se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, esto de conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444.

11.5. Respecto a la respuesta emitida por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado

Mediante Oficio n.º 230-2024-A-MDCC presentado el 20 de junio de 2024 (Solicitud de Ingreso n.º 17085-2024), la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, a través de la Alcaldesa, señora Eufemia García de Rodríguez, manifestó entre otros lo siguiente:

- a) Señala que, el predio materia de solicitud tenía como destino de uso “servicios comunales”, pero que en la actualidad se puede apreciar que el predio tiene como uso actual “recreación pública”.

- b) Indica que, conforme lo dispone el numeral 18 del artículo 82 de la Ley Orgánica de Municipalidades, es función de la Municipalidad fomentar el deporte y la recreación de la niñez y del vecindario, mediante la construcción de campos deportivos y recreacionales.
- c) Finalmente manifiesta que, consideran que debe de disponerse la reasignación del predio a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, pues se encuentran en posesión del predio y vienen prestando un servicio en beneficio de la comunidad; siendo que, en caso se apruebe la reasignación, podrán destinar una mayor cantidad de recursos para el mantenimiento del área verde.

11.6. Respecto al plazo de la reasignación

Según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152° 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 a plazo indeterminado, toda vez que, el fin público que se viene brindado permanente en el tiempo.

12. Que, ha quedado demostrado que “el predio” constituye es un lote de equipamiento urbano destinado a **servicios comunales**; sin embargo, sobre el mismo viene funcionando un **parque y/o plaza**; en consecuencia, de conformidad con los numerales 89.1 y 89.2 del artículo 89 de “el Reglamento” y la “Ley n.° 31199” corresponde aprobar la **REASIGNACIÓN** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO** a plazo **INDETERMINADO**, toda vez que, el servicio que se brinda sea permanente en el tiempo.

13. 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 sus fines y deberes en beneficio de la población;

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 otorgada²;

² 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.

15. 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 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;

16. 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;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N.° 035-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0699-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de julio del 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **REASIGNACIÓN** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO** por un plazo **INDETERMINADO**, respecto del predio de **3 510,00 m²**, ubicado en el Lote 3, Manzana K- Fase I – Sector I del Asentamiento Humano Programa Municipal La Tierra Prometida El Edén, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.° P06099396 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N.° XII – Sede Arequipa, anotado con el CUS N.° **7050**, con la finalidad de que siga funcionando un **parque**.

SEGUNDO: REMITIR una copia de la presente Resolución a Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: NOTIFICAR a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO** lo resuelto en la presente Resolución.

CUARTO: REMITIR copia de la presente Resolución al Registro de Predios de Arequipa, Zona Registral N.° XII- Sede Arequipa, 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:
Paulo César Fernández Ruíz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal