

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0716-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 095-2024/SBNSDAPE, que sustenta la solicitud del **SERVICIO DE PARQUES DE LIMA – SERPAR LIMA** sobre el cumplimiento de la **PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL PROYECTO** conforme a lo dispuesto en el artículo 2º de la Resolución N.º 0425-2022/SBN-DGPE-SDAPE, respecto de los siguientes predios: **i) 639,00 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana “E” del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona Núcleo Central de Servicios, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P02185905 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 32098 (en adelante “predio 1”); **ii) 639,00 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana “F” del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona Núcleo Central de Servicios, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P02185906 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 32097 (en adelante “predio 2”); y, **iii) 9 350,60 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana “G” del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona Núcleo Central de Servicios, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P02185907 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 32096 (en adelante “predio 3”); 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 acuerdo a lo dispuesto en los artículos 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;

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

Respecto a los antecedentes registrales del “predio 1”, “predio 2” y “predio 3”

3. Que, revisado los antecedentes registrales se determinó que el “predio 1”, “predio 2” y “predio 3” son de titularidad del Estado Peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, conforme obra inscrito en el Asiento 00004 de las partidas Nros. P02185905, P02185906 y P02185907 del Registro de Predios de Lima, respectivamente;

4. Que, asimismo, mediante Resolución N.º 0425-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo de 2022 (en adelante “la Resolución 1”), esta Superintendencia afectó en uso a favor de **SERVICIO DE PARQUES DE LIMA - SERPAR** el “predio 1”, “predio 2” y “predio 3” por un plazo indeterminado, para que sea destinado al proyecto denominado **“Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima”**, dicho acto quedó condicionado a que en el plazo de dos (2) años computados a partir del día siguiente de notificada la citada resolución cumpla con presentar el expediente del proyecto, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado, tal como obra inscrito en el Asiento 00006 de las partidas Nros. P02185905, P02185906 y P02185907 del Registro de Predios de Lima, respectivamente. Cabe precisar que, “la Resolución 1” ha sido notificada el 27 de mayo de 2022, a través de su Mesa de Partes Virtual, según cargo de notificación que obra en el expediente;

5. Que, mediante Resolución N.º 0083-2022/SBN-DGPE del 18 de julio de 2022 (“la Resolución 2”), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, declaró infundado el recurso de apelación presentado por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán, contra “la Resolución 1” agotándose la vía administrativa. Es preciso señalar que dicha resolución fue notificada el 29 de agosto de 2022, según cargo de notificación que obra en el expediente;

6. Que, posteriormente mediante Resolución N.º 0007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de enero de 2024 (“la Resolución 3”), esta Superintendencia, declaró inadmisile la solicitud presentada por **SERVICIO DE PARQUES DE LIMA – SERPAR** respecto a la presentación del expediente de proyecto denominado “Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima”. Cabe señalar que “la Resolución 3” quedó consentida, toda vez que, no se interpuso medio impugnativo alguno contra la citada resolución dentro del plazo de Ley, conforme obra en la Constancia N.º 00572-2024/SBN-GG-UTD, expedida por la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia;

Respecto de la presentación del expediente del proyecto

7. Que, con Oficio N.º D000009-2024-SERPAR-LIMA-GAPI presentado el 23 de enero de 2024 (Solicitud de ingreso N.º 01780-2024), **SERVICIO DE PARQUES DE LIMA - SERPAR** a través del Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, André Xavier Antonio Romero Sánchez (en adelante “el administrado”), señala que a fin de dar cumplimiento a “la Resolución 1” presenta el expediente técnico cuya denominación es **“Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima”**. Para tal efecto adjuntó, entre otros, lo siguiente: **i)** Resolución de Gerencia de Proyectos N.º 002-2021/GPROY del 8 de junio de 2021; **ii)** Resolución de Gerencia de Proyectos N.º 003-2021/GPROY del 21 de diciembre de 2021, **iii)** Formato SNIP-03/Ficha de Registro- Banco de Proyectos; **iv)** Formato N.º 08-A/ Registros en la Fase de Ejecución; **v)** Oficio N.º 000540-2021-INVERMET-GP; **vi)** Oficio Circular N.º D000069-2021-MML-GMM; **vii)** Informe N.º D000099-2021-MML-GF; **viii)** Resumen Ejecutivo; **ix)** Memorias Descriptivas; **x)** Memorias de Cálculo; **xi)** Especificaciones Técnicas; **xii)** Metrados; **xiii)** Presupuesto de Obra; **xiv)** Análisis de Precios Unitarios; **xv)** Formulas Polinómicas; **xvi)** Relación de cantidades y recursos; **xvii)** Gastos Generales; **xviii)** Cotizaciones; **xix)** Cronogramas; **xx)** Planos; **xxi)** Estudios Técnicos; **xxii)** Gestión de Riesgos; **xxiii)** Otros documentos del Expediente; y, **xxiv)** Fotos de los avances de obra;

8. Que, asimismo, con Oficio N.º D000010-2024-SERPAR-LIMA-GAPI presentado el 30 de enero de 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 02467-2024), “el administrado” señala que el expediente técnico del proyecto fue aprobado mediante Resolución de Gerencia de Proyectos N.º 002-2021/GPROY de fecha 8 de junio de 2021, actualizándose posteriormente el valor referencial del expediente técnico mediante Resolución de Gerencia de Proyectos N.º 003-2021/GPROY del 21 de

diciembre 2021; asimismo, señaló que la ejecución del proyecto se encuentra en un 70%. De tal manera que, adjuntó: **i)** Resolución de Gerencia de Proyectos N.° 002-2021/GPROY; **ii)** Resolución de Gerencia de Proyectos N.° 003-2021/GPROY;

9. Que, el artículo 151° de “el Reglamento” regula el procedimiento de afectación en uso la cual 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 sus fines institucionales (...). De igual modo, el numeral 6 del artículo 153° del precitado cuerpo normativo establece que, de cumplirse la obligación dentro del plazo previsto, la entidad emite una nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste;

10. Que, de la evaluación de la documentación presentada por “el administrado” se han advertido observaciones las cuales fueron trasladadas mediante el Oficio N.° 03761-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024 (en adelante “el Oficio 1”), habiendo otorgado el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de acuerdo a lo establecido en el numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 4 del artículo 143° y numeral 1 del artículo 144° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.° 27444 (en adelante el “TUO de la LPAG”), para subsanar las observaciones siguientes:

- 10.1.** Se le precisó que el expediente del proyecto debe cumplir con lo estipulado en el sub numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” que indica: **i)** el expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante; y, **ii)** el expediente deberá como mínimo: **1)** denominación, **2)** descripción, **3)** finalidad, **4)** objetivo, **5)** alcances del proyecto, **6)** indicación de beneficiarios, **7)** justificación de la dimensión del área solicitada, **8)** planos de distribución, **9)** memoria descriptiva del proyecto, **10)** cronograma general de la ejecución del proyecto, **11)** plazo para su culminación, **12)** presupuesto estimado; y, **13)** forma de financiamiento. En tal sentido, el expediente del proyecto deberá ser presentada debidamente visado por la autoridad competente de su entidad, cumpliendo con las condiciones y requisitos establecidos en “la Resolución” y “el Reglamento”.
- 10.2.** El proyecto presentado denominado “Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima” del 21 de diciembre de 2021, en la descripción señala que el terreno tiene un área de 60 356,28 m² un área mayor al otorgado mediante Resolución N.° 425-2022/SBN-DGPE-SDAPE (10 628,6 m²), es decir proyecto presentado abarca un área mayor a los predios otorgados en afectación en uso. Sírvese aclarar.
- 10.3.** Señala el objetivo, el plazo de ejecución indica 240 días calendario, indica el comienzo 10.01.2022 y el fin 28.08.2022. Sírvese a aclarar dicho plazo.
- 10.4.** Indica que el monto total del proyecto, es S/ 51 941,424.87 (cincuenta y un millones novecientos cuarenta y un mil cuatrocientos veinticuatro con 87/100 soles); no obstante, precisa el valor referencial de la obra, cuyo monto asciende a S/ 47 229,293.22 (cuarenta y siete millones doscientos veintinueve mil doscientos noventa y tres con 22/100 soles) lo que genera discrepancia; por lo que, debe señalar el presupuesto estimado correcto.
- 10.5.** Además, no indica la finalidad, los alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, cronograma general de la ejecución del proyecto; y, forma de financiamiento.
- 10.6.** Respecto a los planos y memoria descriptiva presentados se advierte que abarca un área de mayor extensión (60 356,28 m²) respecto al área correspondiente a los predios otorgados en afectación en uso a favor de su representada (10 628,6 m²). Sírvese a aclarar.

11. Que, es preciso señalar que “el Oficio 1” fue notificado a “el administrado” el 22 de mayo de 2024, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE; por lo que, el plazo para subsanar las observaciones advertidas venció el 05 de junio de 2024;

12. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Solicitud de Ingreso N.º 15571-2024 presentado el 05 de junio de 2024, “el administrado” señala que levanta las observaciones formuladas, para ello adjunta el expediente del proyecto, elaborado según lo dispuesto en el sub numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”. Sin perjuicio de ello, señala que viene cumpliendo con la finalidad del proyecto, así como con lo requerido por la resolución de afectación, en tanto que se encuentran en una fase posterior a la de elaboración de expediente técnico;

13. Que, asimismo, mediante Solicitud de Ingreso N.º 16375-2024 presentado el 13 de junio de 2024, “el administrado” remitió información adicional, señalando, que en el documento presentado para subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio 1” (Solicitud de Ingreso N.º 15571-2024), se omitió adjuntar el Informe Técnico el cual sustenta la absolución de observaciones referidas; para tal efecto, adjuntó el Informe Técnico N.º 058-2024/SERPAR-LIMA/SG/GPROY/SGEP/NJOV; el cual señala lo siguiente:

a) **Observación 1:** El expediente del proyecto debe cumplir con lo estipulado en el Sub numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”, al respecto indica lo siguiente:

- El Expediente Técnico de Obra, vigente, fue aprobado el 08 de junio 2021, mediante Resolución de Gerencia de Proyectos N.º 002-2021/GPROY y posterior actualización del valor referencial aprobada el 21 de diciembre 2021, mediante Resolución de Gerencia de Proyectos N.º 003-2021/GPROY.
- A fin de cumplir con los requisitos indicados en el Sub numeral 153.4 del artículo 153º del Reglamento, se ha elaborado el Expediente del Proyecto (Conforme al Reglamento SBN), adjunto al presente, y que ha sido elaborado en base a la información recabada del Expediente Técnico de Obra vigente aprobado en el 2021.
- Asimismo, el Expediente del Proyecto (Conforme al Reglamento SBN) actualmente elaborado será visado por el Subgerente de Estudios y Proyectos (SGEP) de SERPAR LIMA, de acuerdo con las funciones asignadas en el ROF vigente según *“Art 77- m: Revisar y aprobar los expedientes técnicos de estudios elaborados por la Subgerencia de Estudios”*.
- Además, también será visado la Sub Gerente de Patrimonio Inmobiliario (SGPI) de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario (GAPI), según ROF vigente *“Art 54-I: Elaborar los expedientes para el saneamiento de los inmuebles de propiedad de SERPAR-LIMA y de las áreas reservadas para parques zonales programadas para su implementación”*.

b) **Observación 2:** El Proyecto presentado denominado “Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima” del 21 de diciembre de 2021, en la descripción señala que el terreno tiene un área de 60,356.28 m², un área mayor al otorgado mediante Resolución N.º 425-2022/SBN-DGPE-SDAPE (10,628.6 m²), es decir proyecto presentado abarca un área mayor a los predios otorgados en afectación en uso. Al respecto señala lo siguiente:

- El terreno necesario para la ejecución del Proyecto de Inversión está comprendido por:
 - I. Un terreno de 639.00 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana E del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, Zona Núcleo Central de Servicios, de propiedad del Estado, representado por la SBN, inscrito en la Partida P02185905.
 - II. Un terreno de 639.00 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana F del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, Zona Núcleo Central de Servicios, de propiedad del Estado, representado por la SBN, inscrito en la Partida P02185906.

- III. Un terreno de 9,350.60 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana G del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, Zona Núcleo Central de Servicios, de propiedad del Estado, representado por la SBN, inscrito en la Partida P02185907.
- IV. Un terreno de propiedad del Estado, representado por COFOPRI, inscrita en la Partida Matriz N.º P02010454, que forma parte del denominado Lote 1 de la Manzana H del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, Zona Núcleo Central de Servicios (el terreno no contaba con partida registral por lo que no se tenía precisión del área).
- El 26 de mayo de 2022, mediante Resolución N.º 425-2022/SBN-DGPE-SDAPE, la SBN aprueba la Afectación en Uso a favor del SERPAR, por un plazo indeterminado, respecto de los predios (I), (II) y (III).
 - El 07 de setiembre de 2023, mediante Oficio N.º 6232-2023-COFOPRI-OZLC, COFOPRI informa que el predio (IV) se inscribió el 31 de agosto, generándose la partida P02278823 por un área de 48,191.68 m².
 - El 03 de noviembre de 2023, se actualiza la titularidad de la afectación en uso del área propiedad del Estado representado por COFOPRI (IV) afectado en uso a favor de Servicio de Parques de Lima – SERPAR.
 - Cabe precisar que las cuatro partidas, forman parte de una propuesta integral que no podrán ser desarrollados de manera independiente dado que fueron afectadas en uso para la ejecución del Proyecto “Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima” CUI N.º 2193068.
 - Al contar con las cuatro partidas debidamente inscritas recién se tiene la precisión del área total disponible para el proyecto correspondiente a 58,819.68 m².
 - Para el Expediente Técnico se tomó en consideración un área referencial de 60,356.28 m² basada en el levantamiento topográfico realizado por el proyectista, antes de contar con la inscripción del predio de COFOPRI.
 - La ejecución de la obra fue encargada por la Municipalidad Metropolitana de Lima - MMT a INVERMET que, al concluir la ejecución física, transferirá la administración del complejo recreativo a SERPAR. En ese sentido, se puso en conocimiento a la entidad a cargo de la ejecución (INVERMET) sobre la variación del área total, a fin de tomar las acciones pertinentes y contar con el replanteo correspondiente en los planos as built, los cuales deberán ser entregados a SERPAR en el acto de transferencia del complejo recreativo.

c) **Observación 3:** El Expediente señala en el objetivo, como plazo de ejecución 240 días calendario, indica el comienzo 10.01.2022 y el fin 28.08.2022. Al respecto, la SBN solicita aclarar dicho plazo. Al respecto indica lo siguiente:

- El Plazo de Ejecución indicado (240 días calendario) corresponde al plazo consignado en el Expediente Técnico aprobado el 21 de diciembre 2021, mediante Resolución de Gerencia de Proyectos N.º 003-2021/GPROY, la cual resuelve aprobar la actualización del valor referencial del Expediente Técnico del Proyecto “Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, Distrito de Ate – Lima – Lima” con código único de inversiones N.º 2193068.
- Actualmente, el proyecto se encuentra en fase de ejecución de obra, la cual a la fecha está en un avance aproximado del 78%. Para la ejecución de obra la MML designó a INVERMET como encargado de la ejecución.
- Como fecha de inicio de obra se tiene el 01 de junio de 2022, asimismo dicha entidad ha informado que las obras culminarán aproximadamente el 30 de setiembre del 2024.
- En ese sentido, el plazo de ejecución de obra estimado sería de 840 días calendario,

plazo que se consigna en el expediente del proyecto adjunto.

- Los retrasos en los que ha incurrido la obra corresponden a paralizaciones y ampliaciones de plazo efectuadas durante el proceso de ejecución, el cual se encuentra a cargo de INVERMET.

d) Observación 4: SERPAR LIMA señaló el monto total del proyecto siendo este S/ 51 941,424.87, no obstante, también se señaló el valor referencial de la obra por S/ 47 229,293.22 lo que genera discrepancia, por lo que se debe señalar el presupuesto estimado correcto. Al respecto señala lo siguiente:

- El “monto total del proyecto” está referido a todos los componentes de la inversión (costos del expediente técnico, de gestión del proyecto, de supervisión, de liquidación y costos de infraestructura y mobiliario), mientras que el “valor referencial de obra” se refiere únicamente al costo de la infraestructura y mobiliario.

A continuación, se muestran los costos del Expediente Técnico de Obra aprobado, tanto el correspondiente al “monto total del proyecto” como al “valor referencial de la obra”.

	COMPONENTES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO (diciembre 2021)
A	Costo Infraestructura	46,837,060.62
B	Costo Mobiliario	392,232.60
C	VALOR REFERENCIAL DE OBRA (A+B)	47,229,293.22
D	Gestión del Proyecto	944,400.99
E	Estudios	1,952,518.56
F	Supervisión de Obra	1,767,601.46
G	Liquidación	47,610.64
	MONTO TOTAL DEL PROYECTO	51,941,424.87

Fuente: Tabla resumen elaborada a partir de la Información recabada del Resumen Ejecutivo del Expediente Técnico de Obra Aprobado el 21 de diciembre del 2021

- Asimismo, se señala que durante el proceso de ejecución de obra se han efectuado modificaciones, siendo los valores actualizados los que se muestran a continuación:

	COMPONENTES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO (diciembre 2021)
A	Costo Infraestructura	46,837,060.70
B	Costo Mobiliario	392,232.60
C	VALOR REFERENCIAL DE OBRA (A+B)	47,229,293.30
D	Gestión del Proyecto	944,400.99
E	Estudios	1,952,518.56
F	Supervisión de Obra	4451,532.64
G	Liquidación	47,610.64
	MONTO TOTAL DEL PROYECTO	54,625,356.13

Fuente: Banco de Inversiones, registro de modificación en fase de ejecución del 09/02/2024

- En el Expediente del Proyecto adjunto, se consigna el “monto total del proyecto” vigente, registrado el 09/02/2024 consistente en S/ 54,625,356.13.

e) Observación 5: No indica finalidad, los alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, cronograma general de la ejecución del proyecto, y forma de financiamiento. Al respecto indica lo siguiente:

- En el Expediente del Proyecto (conforme al Reglamento SBN) se considera la información requerida en este punto.

f) Observación 6: Respecto a los planos y memoria descriptiva presentada, se advierte que abarca un área de mayor extensión (60 356,28m²) respecto al área correspondiente a los predios (10 628,60 m²) otorgados a favor de SERPAR. Se solicita a SERPAR LIMA

aclarar. Al respecto precisa lo siguiente:

- Conforme a lo detallado, el área de intervención del Proyecto de Inversión involucra los tres (3) predios del Estado afectados en uso a favor de SERPAR por la SBN, y un predio de mayores dimensiones afectado en uso a favor de SERPAR por COFOPRI.
- El proyecto del complejo recreativo constituye una propuesta integral que abarca los cuatro (4) predios, sin ser posible su independización, conforme se muestra en los planos adjuntos.

14. Que, mediante el Oficio N.º 05662-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2024 (en adelante “el Oficio 2”), se comunicó a “el administrado” que de la evaluación de la documentación presentada, se advierte que en el contenido del expediente del proyecto presentado señala que dicho documento será visado por el Subgerente de Estudios y Proyectos y por la Sub Gerente de Patrimonio Inmobiliario de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario de SERPAR, conforme a sus atribuciones de su ROF; sin embargo, se verifica que no se encuentra visado por ningún representante. En tal sentido, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de acuerdo a lo establecido en el numeral 136.2 del artículo 136º de “el Reglamento”, concordado con el numeral 4 del artículo 143º y numeral 1 del artículo 144º del “TUO de la LPAG”, para realizar la subsanación respectiva bajo apercibimiento de continuar la evaluación con la información con la que se cuenta a la fecha;

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio 2” fue notificado a “el administrado” el 09 de julio de 2024, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE; por lo que, el plazo para subsanar la observación advertida vencía el 24 de julio de 2024;

16. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Oficio N.º D000108-2024-SERPAR-LIMA-GAPI presentado el 16 de julio de 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 20068-2024), “el administrado” señaló que adjunta el expediente del proyecto, elaborado según lo dispuesto en el sub numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” debidamente firmado por los funcionarios de SERPAR - LIMA. Asimismo, señala que viene cumpliendo con la finalidad del proyecto, así como, con lo requerido por la Resolución de Afectación en Uso otorgada por esta Superintendencia; en tanto que, se encuentran en una fase posterior a la de elaboración de expediente técnico;

17. Que, conforme a lo señalado por “el administrado” se advierte que el expediente del proyecto presentado denominado **“Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima”**, es un proyecto integral que se desarrolla actualmente sobre cuatro (4) predios inscritos; sin embargo, el pronunciamiento de la presente Resolución solo abarca los predios afectados en uso a favor de “el administrado” en virtud a la Resolución N.º 0425-2022/SBN-DGPE-SDAPE;

Respecto a la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

18. Que, el sub numeral 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”*;

19. Que, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439², concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito

² Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

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;

20. Que, de conformidad a la Ley N.º 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos (en adelante “Ley N.º 31199”), 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 conforme Adicionalmente, el artículo 4º 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;

21. Que, de igual forma, el numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N.º 0002-2021-EF/54.01, señala que, *“Los espacios públicos definidos en la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, como 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, se regula por la normativa de la materia, no siendo aplicable la normativa del SNA”;*

22. Que, asimismo, la Dirección General de Abastecimiento a través del Oficio N.º 516-2023-EF/54.06 del 30 de noviembre de 2023, señala que, en cuanto a las entidades públicas competentes sobre los espacios públicos, el artículo 6º del “Reglamento de la Ley N.º 31999”, concordado con su Tercera Disposición Complementaria Final, menciona que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales tiene competencia sobre los espacios públicos, que se encuentren bajo su administración;

23. Que, en consecuencia, en el presente caso esta Superintendencia mediante la Resolución N.º 0425-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo de 2022, otorgó afectación en uso a favor de “el administrado” el “predio 1”, “predio 2” y “predio 3” para que ejecuten el proyecto denominado **“Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima”**, según lo manifestado por “el administrado” estos predios forman parte del mencionado proyecto y a la fecha se encuentran en fase de ejecución de obra; por ende, por la afectación en uso de los mencionados predios, son considerados espacios públicos; en consecuencia, no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes;

Respecto al cumplimiento de la obligación establecida en “la Resolución”

24. Que, en ese sentido resulta evidente que la pretensión de “el administrado” es cumplir con la presentación del expediente del proyecto; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección evaluar si ha cumplido con presentarlo dentro del plazo otorgado y si los documentos remitidos cumplen con las formalidades establecidas en la presente resolución:

24.1 La solicitud de Expediente técnico ha sido presentada dentro del plazo otorgado en “la Resolución”:

De acuerdo a lo expuesto en el cuarto considerando, “la Resolución 1” ha sido notificada el 27 de mayo de 2022, a través de su Mesa de Partes Virtual; por lo que, el plazo máximo para la presentación del expediente obligación establecida en el artículo 2º de “la Resolución” fue el 27 de mayo de 2024.

En dicho contexto, “el administrado” mediante Oficio N.º D000009-2024-SERPAR-LIMA-GAPI presentado el 23 de enero de 2024 (Solicitud de ingreso N.º 01780-2024)

señala que cumple con presentar el expediente del proyecto. En tal sentido, se ha verificado que ha sido presentado dentro del plazo señalado.

24.2 Se encuentre aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante

El expediente del proyecto se encuentra visado por Juan Ernesto Arellano Egoavil, Sub Gerente de Estudios y Proyectos y la Abog. Mónica Giovanna Fernández Wendell, Subgerente de Patrimonio Inmobiliario (e) de “el administrado”.

24.3 Respecto del Expediente del Proyecto:

a) Denominación:

“El administrado” ha indicado que el proyecto se denomina **“Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, Distrito de Ate - Lima – Lima”** con CUI N.º 2193068” (en adelante “el Proyecto”).

b) Descripción:

“El administrado” describe que “el Proyecto” tiene por finalidad brindar adecuados servicios recreativos y deportivos; por ello, “el Proyecto” contempla la construcción de un Complejo de Piscinas conformados por una piscina recreativa, semi olímpica y patera, una zona deportiva conformada por un campo de fútbol de grass natural, una losa de vóley, una losa de frontón y una losa multiusos, cuenta con dos zonas de mini gimnasio, dos zonas de juegos infantiles, un anfiteatro, un patio de comidas y extensas áreas verdes.

Adicionalmente está previsto por todos los equipos complementarios necesarios para el correcto funcionamiento del Complejo Recreativo como son los SS.HH, vestidores, estacionamientos, boletería y control de accesos, PTAR, área de maestranza, acopio de residuos y oficina administrativa.

c) Finalidad:

Se debe precisar que “el administrado” ha señalado que la población de Huaycán no cuenta con infraestructura adecuada para la práctica deportiva. Sólo cuentan con: 02 losas para fulbito, 1 cancha de tierra para fútbol, tribuna de 2 gradas y 50 metros de largo y tribuna de 10 gradas y 100 metros de largo, todas en malas condiciones lo que dificulta la práctica deportiva. Asimismo, los niños menores de edad no cuentan con juegos infantiles. En ese contexto, se ha fijado necesario contar con infraestructura para las prácticas deportivas y recreativas en la zona 06 del distrito de Ate.

Por tanto, el funcionamiento del proyecto permitirá mejorar la calidad de vida y de los servicios ofrecidos a la comunidad, promoviendo la articulación productiva y las diversas actividades sociales dentro de un contexto que promueve la economía de la zona. Asimismo, genera un ambiente de bienestar y de comodidad que se complementa con la perspectiva de desarrollo que busca la localidad.

d) Objetivo:

Suficientes servicios recreativos y complementarios para el adecuado desarrollo de las actividades recreativas y deporte en Huaycán-Pariachi-Horacio Zeballos.

e) alcances del proyecto:

Conforme el Artículo 1º del Estatuto del Servicio de Parques de Lima, aprobado mediante Ordenanza N.º 1784, SERPAR LIMA tiene como función la promoción, organización,

administración, desarrollo y mantenimiento de los Parques Metropolitanos, Zonales, Zoológicos y Botánicos de la Provincia de Lima, con fines recreacionales, culturales, deportivos y de preservación del medio ambiente; así como, de la regulación, evaluación y control de las áreas verdes que impacten sobre el medio ambiente metropolitano. Para ello tiene a su cargo el planeamiento, estudio, construcción, equipamiento, mantenimiento y administración directa o por terceros de los parques metropolitanos y zonales de Lima Metropolitana.

Por lo descrito, era competencia de SERPAR la elaboración del Expediente Técnico, la posterior ejecución física de la obra y la administración del nuevo Complejo Recreativo, el cual por las características que lo conforman este clasificado como un Parque Zonal. SERPAR a través de la contratación de una consultoría para la elaboración del Expediente Técnico, elaboró el Expediente Técnico del Proyecto; sin embargo al pedir los recursos a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para la ejecución de obra, esta indicó que en el marco presupuestal no podía asignar recursos a SERPAR; por lo que, recomienda sea INVERMET la encargada de la ejecución de obra, transfiriendo posteriormente a SERPAR la administración del presente Complejo Recreativo conforme a sus competencias.

f) Indicación de beneficiarios:

El distrito de Ate, tiene una población de 614,613 personas, de los cuales el mayor grupo de edad se encuentra entre los jóvenes de 20 a 24 años. Los beneficiarios del proyecto se encuentran dentro del ámbito de influencia geográfico de las zonas 04, 05 y 06 del distrito de Ate, siendo el número de los beneficiarios directos de 197,090.

g) Justificación de la dimensión del área solicitada:

“El administrado” indica que “el Proyecto” contempló inicialmente un área total de 60,356.28 m² y estaba conformado por tres (3) terrenos pertenecientes a la SBN que suman un área de 10,28.00 m² y un terreno perteneciente a COFOPRI que no contaba con partida registral.

Con fecha 07 de setiembre de 2023, mediante Oficio N.º 6232-2023-COFOPRI-OZLC, COFOPRI informa que el predio finalmente se inscribió el 31 de agosto, con partida P02278823 y por un área de 48,191.68 m²; por lo cual, el área total del proyecto fue modificada a 58 820,28 m².

Cabe precisar que los cuatro (4) predios, serán utilizados de manera integrada sin poder ser desarrollados de manera independiente dado que fueron solicitadas para la ejecución de “el proyecto”.

h) Planos de distribución y memoria descriptiva:

“El administrado” ha cumplido con adjuntar memoria descriptiva (arquitectura, civil, estructuras-complejo piscinas, generales, zona deportiva, zona ingreso, zona recreativa, zona servicios complementarios, zona vías circulación, instalaciones eléctricas generales e instalaciones sanitarias generales, paisajismo), planos de arquitectura generales, (arreglo general, ubicación y localización, complejo de piscinas, zona deportiva, zona de ingreso, zona recreativa, servicios complementarios, maestranza y cisterna).

i) Cronograma general de la ejecución del proyecto y el plazo para su culminación:

“El administrado” ha cumplido con remitir el cronograma general de “el Proyecto”; señala como fecha de inicio el 1 de junio de 2022, y fecha aproximada de culminación el **30 de setiembre de 2024**, por lo que, el plazo total es de 840 días calendario.

j) Presupuesto estimado:

“El administrado” indica que el presupuesto estimado (actualizado), se ha detallado de acuerdo al siguiente cuadro:

	COMPONENTES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO (diciembre 2021)
A	Costo Infraestructura	46,837,060.70
B	Costo Mobiliario	392,232.60
C	VALOR REFERENCIAL DE OBRA (A+B)	47,229,293.30
D	Gestión del Proyecto	944,400.99
E	Estudios	1,952,518.56
F	Supervisión de Obra	4,451,532.64
G	Liquidación	47,610.64
	MONTO TOTAL DEL PROYECTO	54,625,356.13

Fuente: Banco de Inversiones, registro de modificación en fase de ejecución del 09/02/2024

k) Forma de financiamiento:

“El administrado” señala que la forma de financiamiento para la ejecución de “el Proyecto” corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de Donaciones y Transferencia.

25 Que, en virtud a lo expuesto ha quedado demostrado que “el administrado” ha cumplido con presentar el Expediente del Proyecto el cual contiene las especificaciones detalladas el sub numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”;

26 Que, en consecuencia, se tiene que “el administrado” ha cumplido con la obligación contenida en el artículo segundo de la **Resolución N.° 0425-2022/SBN-DGPE-SDAPE** del 12 de mayo de 2022, respecto a la presentación del expediente del proyecto;

27 Que, sin embargo, de la revisión de las partidas Partidas Nros. P02185905, P02185906 y P02185907 del Registro de Predios de Lima, no se advierte que el Registrador Público haya inscrito lo dispuesto en el artículo segundo de la **Resolución N.° 0425-2022/SBN-DGPE-SDAPE**, como carga; no obstante, dicha situación no impide que esta Superintendencia de por cumplida la obligación de presentar el expediente de proyecto;

28 Que, asimismo, de conformidad con el numeral 153.6 del artículo 153° de “el Reglamento” corresponde establecer una nueva obligación a “la Municipalidad”; en consecuencia, dicha entidad tiene el plazo de ochocientos cuarenta (840) días calendarios para la ejecución del proyecto denominado **“Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima”** computados desde **1 de junio de 2022 al 30 de setiembre de 2024**, conforme lo ha establecido “el administrado”, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso en caso de incumplimiento;

29 Que, sin perjuicio de lo señalado se considera pertinente señalar que “el administrado” de conformidad con el artículo 149° del “Reglamento” debe cumplir con las siguientes obligaciones: **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 suscribir 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 los arbitrios municipales que afectan el predio; **v)** Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario 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 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;

30 Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN";

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", "TUO de la LPAG", "la Directiva", Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales Nros. 824, 825 y 826-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de agosto de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Dar por cumplida la obligación de **SERVICIO DE PARQUES DE LIMA – SERPAR LIMA** de presentar el expediente del proyecto denominado "**Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima**" establecida en el artículo segundo de la Resolución N.º 425-2022/SBN-DGPE-SDAPE, correspondiente a los predios inscritos en las partidas registrales Nros. P02185905, P02185906 y P02185907 del Registro de Predios de Lima, con CUS Nros. 32098, 32097 y 32096, respectivamente.

SEGUNDO: El **SERVICIO DE PARQUES DE LIMA – SERPAR LIMA**, deberá destinar los siguientes predios: **i)** 639,00 m², ubicado en el Lote 1, Manzana "E" del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona Núcleo Central de Servicios, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P02185905 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 32098; **ii)** 639,00 m², ubicado en el Lote 1, Manzana "F" del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona Núcleo Central de Servicios, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P02185906 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 32097; y, **iii)** 9 350,60 m², ubicado en el Lote 1, Manzana "G" del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona Núcleo Central de Servicios, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P02185907 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 32096, al proyecto denominado: "**Creación del Complejo Recreativo Municipal Alfonso Barrantes de Huaycán, distrito de Ate – Lima – Lima**", debiendo culminar la ejecución del citado **proyecto el 30 de setiembre del 2024**, bajo sanción de extinción, de conformidad con el inciso 2 del numeral 155.1 del artículo 155º del Reglamento de la Ley N.º 29151.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima.

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 Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal