SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

RESOLUCIÓN N° 0752-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 590-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES**, representada por su alcaldesa Delia Nelly Castro Pichihua, mediante la cual peticiona la **REASIGNACIÓN** de un área de 2 399,92 m^2, ubicado en la unidad B, de la Urbanización San Juan, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, (en adelante "el predio"), inscrito en la partida N.° P03341112 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.° 167336; 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 formato de solicitud presentado el 12 de julio de 2024 (S.I. N.° 19737-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES** representada por su alcaldesa Delia Nelly Castro Pichihua (en adelante "la administrada"), solicitó la cesión en uso (reasignación) de "el predio", con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado "Construcción de depósito vehiculares en la zona urbana, distrito de San Juan de Miraflores, provincia de Lima, departamento de Lima". Para tal efecto, presentó entre otros, los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva; **ii)** plano de localización U-01; **iii)** plano perimétrico P-01; y, **iv)** copia de la hoja resumen de la partida N.° P03341112 de la Oficina Registral de Lima; y, **v)** expediente técnico de "el proyecto".

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **464495M752**

4. Que, si bien “la administrada” solicitó la cesión en uso de “el predio”, se debe tener en cuenta que el artículo 161 de “el Reglamento” establece que dicho procedimiento se otorga a particulares ; en ese sentido, cabe traer a colación que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) pueden solicitar los siguientes procedimientos: **i)** la **afectación en uso** respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue (afectación en uso) es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o **cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación**; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (numeral 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”); o, **ii)** la **reasignación** respecto a los predios de dominio público, a fin de que se modifique el uso o destino predeterminado del predio a otro uso público o prestación de servicio público. En este contexto, considerando que “la administrada” en una entidad confórmate del SNBE, **corresponde tramitar el presente pedido como una reasignación** de conformidad al numeral 3 del artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.° 27444)[1].

5. 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.

6. 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**.

7. 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.

8. 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.° 01480-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio del 2024, se determinó entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N.° P03341112 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.° 167336, cuyo uso registral es “área de vías”; **ii)** según Ordenanza N.° 1084-MML el predio recae sobre otros usos; **iii)** recae sobre parte de la Mz. VI de la Urbanización San Juan, Unidad B, por haberse independizado de esta; **iv)** se encuentra cercano al trazo de proyección Qhapac Ñan; **v)** de la revisión de las imágenes del Google Earth vigentes a 01 de 2022, se observa que “el predio” se encuentra delimitado y aparentemente es un depósito de vehículos; y, **vi)** de la revisión del CUS N.° 55042 (del cual se independizó el predio) se advierte la Ficha Técnica N.° 1589-2018/SBN-DGPE-SDS (Exp. N.° 1346-2018/SBNSDS) sobre un área de 2399.20 m^2 del 04.12.2018 que señala:

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **464495M752**

"*Realizada la inspección de campo sobre terreno de 2 399.92 m^2, comprendido en el predio de mayor extensión de propiedad del Estado (5 229.00 m^2), se constató lo siguiente:*
1) El terreno es plano, de forma irregular, ubicado en el área urbana consolidada, se accede desde la vía asfaltada del pasaje salinas"
2) Presenta un cerco perimétrico de ladrillos con columnas de concreto, con un portón de fierro de doble hoja en la parte frontal (al norte). Al interior se observó construcciones de madera con techo de calamina y de material noble, de un nivel, también se visualizaron camiones acopiadores de basura.
3) Esta ocupado por la Subgerencia de limpieza pública de la Municipalidad de San Juan de Miraflores, quien no nos permitió el acceso a la zona, pero indicaron que la construcción era utilizada como vestuario y baños para los trabajadores.
4) El predio cuenta con los servicios básicos propios (electricidad, agua y desagüe)
(…)

9. Que, toda vez que el pedido de afectación en uso es sobre el predio inscrito en la partida N.° P03341112 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.° IX - Sede Lima, se procedió a revisar la citada partida advirtiéndose que "el predio" se independizó a favor del Estado de la partida N.° P03275985 de la Oficina Registral de Lima, en virtud al Oficio N.° 08958-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre del 2021; ahora bien, de la lectura del asiento 0001 de la partida N.° P03275985 se verificó que dicho predio corre inscrito a favor del Estado y tiene como uso "área de vías", el cual a su vez, fue independizado de la partida N.° P03172358, de acuerdo a lo establecido en el cuadro general de áreas de la habilitación urbana registrada en el asiento 062 de esta última partida, denominada como "área libre" de la Urbanización San Juan de Miraflores Zona B, Sub rubro de "calles y avenidas".

10. Que, teniendo en cuenta que "el predio" cuenta con uso registral "área de vías", el mismo que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2. del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202, el cual expresamente señala que los bienes que constituyen bienes de dominio público son los "aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, **vías, derechos de vía**, y otros destinados al uso o servicio público (…)", además, de ser considerado como espacio público de acuerdo a la Ley N.° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Público (en adelante "Ley N.° 31199") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 001-2023-VIVIENDA (en adelante "Reglamento de la Ley N.° 31199"). En relación a ello, el artículo 8 del "Reglamento de Ley N.° 31199" establece que las **vías peatonales, vías para vehículos no motorizados y vías para vehículos motorizados con sus correspondientes zonas de protección, de ser el caso, se consideran como espacios públicos** destinados a la movilidad urbana.

11. Que, en atención a ello, resulta pertinente señalar que el artículo 56 de la Ley N.° 27972 "Ley orgánica de Municipalidades" (en adelante "Ley N.° 27972") establece que son bienes de propiedad municipal los bienes inmuebles y muebles de uso público destinados a servicios públicos locales *" (…) Las vías y áreas públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público* ", a su vez, el artículo 79 del mismo cuerpo legal establece que son funciones específicas de las Municipalidades distritales *"autorizar y fiscalizar la ejecución de plan de obras, servicios públicos o privados que afecten la vía pública o zonas aéreas, así como sus modificaciones; previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental"*.

12. Que, en esa misma línea, el artículo 7 de la Ordenanza N.° 296-MML establece que " *es función irrenunciable de las municipalidades procurar, conservar y administrar los bienes de uso público local*", asimismo, el artículo 3 de la Ordenanza N.° 2347-2021 señala que "*los bienes destinados a uso público y a los servicios públicos locales ubicados dentro de la jurisdicción de la provincia de Lima constituye patrimonio municipal, de conformidad a la Ley N.° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, las Leyes, Reglamentos de la materia y la presente Ordenanza. Por tanto, corresponde a las Municipalidades su titularidad, conservación y administración*".

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **464495M752**

13. Que, en concordancia con ello, el Informe N.° 0014-2017/SBN-DNR-SNRC del 03 de febrero del 2017, señala que *"en cuanto a la gestión de infraestructura vial, el Decreto Supremo N.° 034-2008-MTC, que aprueba Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial, establece en su artículo 4 que corresponde a la autoridad competente que ejecuta las obras en la vía gestionar y obtener la inscripción del derecho de vía en el Registro Nacional de Carretera; siendo el Ministerio de Transporte y comunicaciones quien se encuentra a cargo de la red vial Nacional, los Gobiernos Regionales a cargo de la red vial departamental o regional; y,* ***los gobiernos locales a cargo de su red vial vecinal o rural****. Por otro lado, no debe perderse de vista la faja de terreno que conforma el derecho de vía es un bien de dominio público inalienable e imprescriptible".*

14. Que, por otro lado, en el Capítulo VII del Título II del "Reglamento de la Ley N.° 31199" se han previsto obligaciones de las municipalidades para que identifiquen los espacios públicos dentro de su jurisdicción (para efectos de que realicen el inventario de espacios públicos) que se encuentran inscritos y los que están pendientes de acciones de saneamiento físico legal (como la afectación en uso o la modificación de la titularidad de la afectación en uso) para su inscripción registral.

15. Que, conforme lo desarrollado en la presente resolución, esta Superintendencia no es competente para evaluar la solicitud de reasignación presentada por "la administrada", toda vez que, se ha determinado que "el predio" es un bien de dominio público, con uso registral de "área de vías", siendo competencia municipal el administrar dicho predio.

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

17. Que, de acuerdo a lo consignado en el sétimo considerando de la presente resolución, en el que se indica que en primer lugar, se evalúa que la titularidad de "el predio" sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; por ende, habiéndose determinado que si bien es cierto "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado; sin embargo, la competencia sobre éste le corresponde al gobierno local por tener el uso registral de "área de vías", por lo tanto, **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.

18. Que, sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, en la medida que se ha determinado que "la administrada" cuenta con competencia sobre "el predio", cabe traer a colación lo regulado en el artículo 242 de "el Reglamento" el cual establece que: "*Las entidades se encuentran obligadas a efectuar de oficio y en forma progresiva el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles estatales de su propiedad o posesión, hasta obtener su inscripción registral".*

19. Que, por otro lado, resulta pertinente señalar que la Tercera Disposición Complementaria Final del "Reglamento de la Ley N.° 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.° 31199, conforme se señala a continuación:

> *"**Tercera.- Espacios públicos destinados a equipamiento urbano consolidados con anterioridad a la vigencia de la Ley Nº 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";*

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **464495M752**

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).***

20. Que, de lo expuesto en el párrafo precedente, se advierte que la Tercera Disposición Complementaria y Final del "Reglamento de la Ley N.° 31199", únicamente es aplicable para los equipamientos urbanos[2], respecto de los cuales esta Superintendencia cuenta con competencias. Al respecto, siendo que "el predio" no es un equipamiento urbano, toda vez que éste registralmente (área de vías) no está destinado a brindar servicios comunales o recreacionales a la población, no le es aplicable la referida norma.

21. 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";

22. 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.° 870-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de septiembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES**, representada por su alcaldesa Delia Nelly Castro Pichihua, 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 digitalmente por:
GARCIA WONG Carlos Alfonso FAU
20131057823 hard
Fecha: 09/09/2024 09:40:33-0500

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

Firmado digitalmente por:
LAVERIANO PRUDENCIO Rocio Del Pilar
FAU 20131057823 hard
Fecha: 06/09/2024 15:14:37-0500

Firmado digitalmente por:
LLERENA ARIZAGA Gisele Grendha FAU
20131057823 hard
Fecha: 06/09/2024 15:21:06-0500

Firmado digitalmente por:
MARTINEZ ODIAGA Mariela Lissete FAU
20131057823 hard
Fecha: 06/09/2024 15:25:00-0500

[1] 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".
[2] GLORARIO COFOPRI: LOTE DE EQUIPAMIENTO URBANO Destinados a brindar servicios comunales o recreacionales a la población.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **464495M752**