

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0761-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 352-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **REASIGNACIÓN DE OFICIO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSE LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO**, respecto del predio de **149,99 m²**, ubicado en el Asentamiento Humano Simón Bolívar Mz. 15A, Lote 5, Zona A distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida registral N.º P06121670 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, con CUS N.º **52917** (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 49º y 50º 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 Estatual - 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

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

competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Respecto al procedimiento de reasignación de predios de dominio público

3. Que, el numeral 88.1 del artículo 88 de “el Reglamento” indica que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público. Por su parte, el numeral 88.2 del mismo marco normativo dispone que 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 00875-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril del 2024, se procedió a la evaluación técnica de “el predio” concluyéndose lo siguiente:

- 5.1. “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N.º P06121670 de la Oficina Registral de Arequipa; asimismo es un lote de equipamiento urbano destinado a **reservorio de agua** sin afectación de uso vigente, en consecuencia, constituye un bien de dominio público.
- 5.2. En el asiento 00002, se encuentra inscrita la afectación en uso otorgada a favor de SEDAPAR S.A., otorgada por el entonces Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.
- 5.3. En el asiento 00003, se encuentra inscrita la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de SEDAPAR S.A., en mérito a la Resolución N.º 0685-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio del 2023.
- 5.4. De las imágenes satelitales del Google Earth vigente al 22/03/2024, se advierte que “el predio” recae sobre un **reservorio de agua**. Asimismo, según la Ficha Técnica N.º 0695-2021/SBN-DGPE-SDS, se observa que sobre el predio existen dos áreas las cuales están ocupadas de la siguiente manera, Área 1: ocupada por una edificación de material noble con una puerta de metal., que estaría destinada a un tanque-reservorio de agua, observándose en su pared una inscripción que dice: R 14-57 (...) y Área 2: ocupada por una edificación de material noble de tipo ornamental que estaría destinada a un mirador, se pudo acceder a la estructura en mención, observándose que cuenta con una escalera metálica que sirve para acceder a la parte alta de la misma; asimismo, en la parte superior cuenta con una escultura de gran altura de cristo, contando con instalación de luminarias para el alumbrado en la noche. la parte inferior cuenta con una pileta de agua y una placa que dice: “Mirador Simón Bolívar - realizada por la Municipalidad de José Luis Bustamante y Rivero en la gestión 2007-2009”.

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 52917, “el predio” constituye un bien de dominio público destinado a **reservorio de agua** sin afectación en uso vigente; sin embargo, sobre el mismo funciona un **mirador**; 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.° 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.° 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.° 31199, aprobado por el Decreto Supremo N.° 001-2023-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de la Ley N.° 31199”) dispone que las municipalidades tienen competencias sobre los espacios públicos, de acuerdo al artículo 56 de la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

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

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

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

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.° 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 0685-2023/SBN-DGPE-SDAPE, el cual constituye un lote de equipamiento urbano destinado a **reservorio de agua** sin afectación en uso vigente.

De las imágenes satelitales del Google Earth vigente al 22/03/2024, se advierte que “el predio” recae sobre un **reservorio de agua**. Asimismo, según la Ficha Técnica N.º 0695-2021/SBN-DGPE-SDS, se observa que sobre el predio existen dos áreas las cuales están ocupadas de la siguiente manera, Área 1: ocupada por una edificación de material noble con una puerta de metal., que estaría destinada a un tanque-reservorio de agua, observándose en su pared una inscripción que dice: R 14-57 (...) y Área 2: ocupada por una edificación de material noble de tipo ornamental que estaría destinada a un **mirador**, se pudo acceder a la estructura en mención, observándose que cuenta con una escalera metálica que sirve para acceder a la parte alta de la misma; asimismo, en la parte superior cuenta con una escultura de gran altura de cristo, contando con instalación de luminarias para el alumbrado en la noche. la parte inferior cuenta con una pileta de agua y una placa que dice: **"Mirador Simón Bolívar - realizada por la Municipalidad de José Luis Bustamante y Rivero en la gestión 2007-2009"**.

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 (mirador) 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 inspección técnica:

El 7 de mayo de 2024 profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica, la misma que quedó registrada en la Ficha N.º 0065-2024/SBN-DGPE-SDAPE se constató, entre otros, que:

“(...) se trata de un predio urbano sobre superficie plana elevada por encima de dos metros aproximadamente respecto de la colindante Ca. Ulrich Neisser, además de apreciarse descendiente en sentido derecha-izquierda. Sobre la base se erige una edificación con escaleras circular hasta un tercer nivel a manera de mirador, encima una imagen tallada en blanco que representa un Cristo rodeada en la base de cuatro reflectores. (...) El acceso al predio puede ser desde el predio colindante izquierda (registro CUS 7038 y CUS 7039) en dirección a la entrada a la Parroquia San Miguel que se encuentra detrás; y también por unas escaleras amplias desde el lado derecho del predio en sentido de la parroquia. Ambos accesos cuentan con puertas de rejas con llaves y están a cargo de la parroquia, según refieren los vecinos, la municipalidad también cuenta con llaves del enrejado y es la encargada del mantenimiento. Al fondo del predio se aprecia un reservorio administrado por SEDAPAR S.A. de base circular

rodeado de una pequeña área jardín. Entre el reservorio y el predio materia de inspeccionar no fue posible determinar una delimitación precisa entre ambos (...)

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

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

El predio se encuentra ubicado en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, el mismo que fue creado mediante la Ley N.º 26455 del 23 de mayo de 1995, Ley de Creación del distrito de José Luis Bustamante y Rivero en la provincia y departamento 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 José Luis Bustamante y Rivero.

11.4. Respetto a la comunicación efectuada a la entidad:

Mediante Oficio N.º 04642-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio del 2024, se comunicó a la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, 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. Respetto a la respuesta emitida por la Municipalidad Distrital De José Luis Bustamante y Rivero

Mediante Oficio N.º 121-2024GM/MDJLBYR presentado el 04 de setiembre del 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 25406-2024), la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, a través del Gerente Municipal, señor Renato Paredes Velazco, manifestó estar de acuerdo y aprobar el procedimiento de reasignación de oficio de “el predio”.

11.6. Respetto 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 **reservorio de agua**; sin embargo, sobre el mismo viene funcionando un **mirador**; en consecuencia, de conformidad con los numerales 89.1 y 89.2 del artículo 89 de “el Reglamento” y la “Ley N.º 31199” corresponde aprobar la **REASIGNACIÓN** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSE LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO** 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;

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.° 0883-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la REASIGNACIÓN a favor de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSE LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO por un plazo INDETERMINADO, respecto del predio de 149,99 m², ubicado en el Asentamiento Humano Simón Bolívar Mz. 15A, Lote 5, Zona A distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida registral N.° P06121670 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N.° XII – Sede Arequipa, con CUS N.° 52917, con la finalidad de que siga funcionando un mirador.

SEGUNDO: REMITIR una copia de la presente Resolución a Subdirección de Supervisión de esta

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.

Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: NOTIFICAR a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSE LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO** lo resuelto en la presente Resolución.

CUARTO: REMITIR copia de la presente Resolución al Registro de Predios de Arequipa, Zona Registral N.º 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:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal