

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0721-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 697-2025/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN DE REDES INTEGRADAS DE SALUD DE LIMA NORTE**, representada por Sheila Gisela Fabian Ortiz de Mateo, mediante el cual peticiona la **REASIGNACIÓN** de un predio de 8 079,44 m², ubicado en el lote CD del Asentamiento Humano Urbanización Popular Señor de los Milagros, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P01166639 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.° 28748 (en adelante, “el predio”); 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[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA[2] (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.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el 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.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal 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;
3. Que, mediante Oficio N.° D001678-2025-DG-DIRIS.LN presentado el 09 de julio de 2025 (S.I. N.° 23306-2025) ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia, la Dirección de Redes Integradas de Salud de Lima Norte (en adelante, “la administrada”), representada por Sheila Gisela Fabian Ortiz de Mateo, solicita la reasignación en uso de “el predio” a fin de construir un Centro Materno Infantil en el distrito de Ancón. Para tal efecto, adjuntó la partida N.° P01166639 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima;
4. Que, el procedimiento administrativo de 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.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva;

5. Que, por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”);

6. Que, por su parte, el 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; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. 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 del predio solicitado** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio solicitado**; 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 realizar la evaluación técnica de la solicitud presentada por “la administrada”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 01015-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio de 2025, se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** revisado el SINABIP, se advierte que “el predio” recae sobre el ámbito del CUS N.º 28748 (destinado a campo deportivo) que corresponde a la partida N.º P01166639 de la Oficina Registral de Lima; asimismo, se superpone parcialmente con el CUS N.º 50698 que corresponde a la partida N.º 47467063 del Registro de Predios de Lima; **ii)** revisado el Visor SUNARP, se advierte que la partida N.º P01166639 de la Oficina Registral de Lima, se encuentra incorporada en la Base Gráfica Registral de la Zona IX – Sede Lima con un área de 9 053,20 m², la cual es mayor al área registral de 8 079,44 m²; **iii)** conforme al GEOLLAQTA y la base temática de COFOPRI, se encontró un polígono de mayor extensión (9 053,20 m²) sin mayores datos técnicos que difiere de la registrada en la partida P01166639 (8 079,44 m²); **iv)** en cuanto a Actos de Supervisión se pudo identificar el “Acto de reasignación administrativa a plazo indeterminado otorgado por la SBN a la Municipalidad distrital de Ancón”, donde se evidenció que dicha entidad no cumplió con la presentación del expediente del proyecto dentro del plazo establecido en la Resolución N.º 0005-2019/SBN-DGPE-SDAPE; y, **v)** en las imágenes satelitales históricas Google Earth de fecha 30/09/2015, se puede visualizar que “el predio” se encontraba vacío, libre de ocupación y sin pistas ni veredas; asimismo, en las imágenes de Google Earth de fecha 11/01/2025, “el predio” se observa ocupado parcialmente por material precario, desmonte y basura, asimismo con plantaciones de árboles al interior;

Sobre la titularidad de “el predio”

9. Que, en tal sentido, se advierte que existe una duplicidad parcial entre la partida N.º P01166639 y la partida N.º 47467063 de la Oficina Registral de Lima; no obstante, “la administrada” solicitó la reasignación en uso respecto del predio inscrito en la partida N.º P01166639 de la Oficina Registral de Lima. En tal sentido, se procedió a revisar esta última, advirtiendo lo siguiente: **i)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “complejo deportivo”, por lo cual es un bien de dominio público, conforme a lo descrito en el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202; **ii)** en el asiento 00001 se inscribió el Título de Afectación en Uso de fecha 04/06/1998, mediante el cual

COFOPRI afecta en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón; **iii)** en el asiento 00002 se inscribió el **dominio de “el predio” a favor del Estado representada por esta Superintendencia**, en mérito a la Resolución N.º 0185-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21/03/2017; **iv)** en el asiento 00003 se inscribió la extinción de la afectación en uso que detentaba la Municipalidad Distrital de Ancón por incumplimiento de la finalidad, en mérito a la Resolución N.º 0504-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19/0/2018; **v)** en el asiento 000004 se inscribió la reasignación en uso de “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón por un plazo indeterminado para que lo destine al proyecto denominado “Creación de la Nueva Sede del Palacio Municipal de la Municipalidad Distrital de Ancón”; y, **vi)** en el asiento 00005 se inscribió la extinción de la reasignación de “el predio” por incumplimiento de la obligación de presentar expediente de proyecto, en mérito a la Resolución N.º 0676-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13/07/2023;

Sobre la libre disponibilidad de “el predio”

10. Que, en tal sentido, se advierte que sobre “el predio” no recae un acto de administración; sin embargo, es necesario evaluar la condición de espacio público de “el predio” debido a que tiene el uso registral “complejo deportivo”;

11. Que, en ese contexto, resulta conveniente señalar que con fecha 22 de mayo de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley N.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, la cual en su artículo 3 indica que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente. Adicionalmente, el artículo 4 de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles;

12. Que, ahora bien, con fecha 03 de marzo de 2023 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Reglamento de la Ley N.º 31199, aprobado con Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, el cual es de obligatorio cumplimiento por las municipalidades a nivel nacional, las demás entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) que tengan bajo su titularidad estatal los respectivos espacios públicos; así como para las entidades públicas y privadas que por mandato de la Ley intervienen y contribuyen a su cumplimiento, y la ciudadanía en general, conforme se establece en el artículo 3 de dicho marco legal. En este contexto, las entidades públicas están obligadas a tutelar los espacios públicos que tienen bajo su titularidad o administración, debiendo velar por el cumplimiento de la finalidad pública para la cual están asignados (numeral 10.3 del artículo 10 de la Ley N.º 31199); asimismo, las autorizaciones sobre el uso de los espacios públicos no deben desnaturalizar el uso público, ni limitar, condicionar y/o restringir el uso, goce, disfrute visual y libre tránsito por parte de la ciudadanía (artículo 25 de la Ley N.º 31199);

13. Que, aunado a ello, la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA dispone que *“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. (...)”*. **Por lo tanto, corresponde evaluar si “la administrada” viene destinando “el predio” a un fin público distinto al de “complejo deportivo”;**

14. Que, según las imágenes satelitales Google Earth de fecha 11/01/2025, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por material precario, plantaciones de árboles, desmonte y basura. Por lo tanto, el pedido de reasignación de “el predio” no se subsume en el supuesto de hecho de la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, debido a que “la administrada” no viene destinando “el predio” a una finalidad distinta a la predeterminada (“complejo deportivo”) desde antes de la vigencia de de la Ley N.º 31199;

15. Que, en tal sentido, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala lo siguiente: *“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”;*

16. Que, por lo tanto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud;

17. Que, en atención a lo expuesto, 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”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la Ley N.º 27444” la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico N.º 0865-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la Dirección de Redes Integradas de Salud de Lima Norte, representada por su directora general Sheila Gisela Fabian Ortiz de Mateo, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.-

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

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

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.

[3] Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobado con Decreto Supremo N.º 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”.

[4] Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal.