

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0327-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 15 de marzo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 137-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SECHURA**, representada por su alcaldesa, Carmen Rosa Morales Loro, mediante la cual peticona el **CAMBIO DE FINALIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO** de un área de 3 626,40 m<sup>2</sup>, ubicado en el AA.HH. La Florida Mz. E1, Lote N.º 09, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º P15195245 del Registro de Predios de Piura, Zona Registral N.º VII – Sede Piura; con CUS N.º 88648 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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.º 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por 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 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la 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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Formato de Solicitud presentado a través de la mesa de partes virtual de esta SBN el 02 de febrero de 2024 (S.I. N.º 02997-2024), la Municipalidad Provincial de Sechura, representada por su alcaldesa, Carmen Rosa Morales Loro (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la “*cesión en uso del predio inscrito en la partida registral N.º P15195245, para la ejecución del proyecto: Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Seguridad Ciudadana del Distrito de Sechura, departamento de Piura*”. Para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **i)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y de Edificaciones N.º 003-2024-MPS-GDU del 31 de enero del 2024; **ii)** Certificado de Zonificación y Vías N.º 009-2023-MPS-GM/GDU del 27 de diciembre del 2023; **iii)** Planos de Distribución, Láminas Nros. A-1, A-2, A-3 y A-4 de diciembre del 2023; **iv)** Oficio N.º 065-2024-MPS-A del 31 de enero del 2024; **v)** Memoria Descriptiva de septiembre del 2023; **vi)** Plano Ubicación y Localización, Lámina N.º U-01 de septiembre del 2023; **vii)** Plano Perimétrico, Lámina N.º PP-01 de septiembre del 2023; **viii)** formato de Plan Conceptual; y, **ix)** Acuerdo de Concejo N.º 159-2023-MPS del 13 de noviembre del 2023.
4. Que, es necesario precisar que por la cesión en uso esta Superintendencia puede autorizar que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal. Por otro lado, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE[3] pueden solicitar la afectación en

uso (artículo 151° de “el Reglamento”) respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los predios de dominio público; o, la reasignación (artículo 88° de “el Reglamento”) 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. Asimismo, de la revisión de la partida correspondiente a “el predio”, se advierte que éste se encuentra afectado en uso a favor de “la Municipalidad”. Por lo que, toda vez se evidencia que “la Municipalidad” se trata de una entidad pública y es la afectataria de “el predio”, se tiene que el procedimiento de cesión en uso solicitado por ésta **debe adecuarse al procedimiento de cambio de finalidad de la afectación en uso**, de conformidad al numeral 3 del artículo 86°[4] del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”).

5. Que, el procedimiento de **cambio de finalidad** se encuentra regulado en el artículo 157° de “el Reglamento”, el cual establece que la entidad beneficiaria de la afectación en uso de un predio estatal puede solicitar ante la entidad competente el cambio de la finalidad, por única vez, antes del vencimiento del plazo otorgado para su cumplimiento, para lo cual debe sustentar la necesidad del cambio de la finalidad en un informe técnico legal y acompañar los documentos que acrediten su pedido, de acuerdo a los requisitos indicados en el artículo 153° de “el Reglamento”, según corresponda. Asimismo, es menester señalar que el Informe N.º 0045-2019/SBN-DNR-SDNC del 27 de febrero del 2019 concluye que: **a)** el cambio de la finalidad deberá ser tramitado como una modificación de la afectación en uso existente, emitiéndose con ello una resolución debidamente sustentada; y, **b)** la modificación de la finalidad de la afectación en uso puede efectuarse siempre que concurren las siguientes condiciones: **i)** no se haya iniciado el procedimiento de extinción o se haya verificado el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso en la supervisión o inspección; **ii)** se encuentre vigente la afectación en uso; **iii)** la nueva finalidad se enmarque dentro de los fines institucionales; y, **iv)** se adjunten los requisitos vinculados con la nueva finalidad.

6. Que, los requisitos y el procedimiento para el señalado acto de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100°, 153° y 157° de “el Reglamento”, así como en 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”).

7. 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”).

8. 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; 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, 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.º 00405-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero del 2024, rectificado mediante Informe Preliminar N.º 00487-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero del 2024, en los que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** existe discrepancia entre el área solicitada (3 626,40 m<sup>2</sup>) y el área graficada según la documentación técnica (3 626,36 m<sup>2</sup>), por lo que será materia de evaluación esta última; **ii)** “el predio” está inscrito en la partida N.º P15195245 a favor del Estado representado por la SBN, con CUS N.º 88648; **ii)** “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Sechura, para destinarlo al desarrollo específico de sus

funciones; **iii**) si bien en la base gráfica SICAR, se observa que “el predio” recae totalmente sobre la C.C. San Martín de Sechura, de la revisión de la base gráfica BDPI remitida por el MINCUL se observa que “el predio” no recae sobre comunidades campesinas; **iv**) del Certificado de Zonificación y Vías presentado, se tiene que “el predio” cuenta con zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública); y, **v**) según las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 06/02/2021, sobre “el predio” no recae ninguna ocupación.

**11.** Que, continuando con la revisión de la partida N.º P15195245 del Registro de Predios de Piura, donde obra inscrito “el predio”, se advirtió que éste es un lote de equipamiento urbano destinado a “Uso Deportes”, y fue afectado en uso por la COFOPRI a favor de “**la Municipalidad**”, mediante Título de Afectación del 09 de mayo del 2013, para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (asiento 00002). Asimismo, el titular registral de “el predio” es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución N.º 1136-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre del 2019 (asiento 00003); cabe señalar que con dicho acto no se ha extinguido la afectación otorgada a favor de “la Municipalidad”, la cual continúa vigente.

**12.** Que, resulta conveniente señalar que toda vez que “el predio” está destinado a “Uso Deportes”, éste constituye un espacio público, motivo por el cual, dicho predio se encuentra regulado por la Ley N.º 31199 – Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos[5], y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA[6]. Al respecto, el artículo 3º de la Ley N.º 31199 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, 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, 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 aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente. Siendo que el artículo 4º de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son **inalienables, inembargables e imprescriptibles**.

**13.** Que, aunado a ello, conforme al numeral 10.3 del artículo 10º del Reglamento de la Ley N.º 31199, *“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”*; siendo que *“las autorizaciones u otorgamiento de derechos en espacios públicos con fines de servicios públicos a favor de entidades públicas se rigen de acuerdo a las normas del SNBE, la Ley N.º 27972 y la Ley N.º 30477”* (Segunda Disposición Complementaria Final del Reglamento 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 25º del Reglamento de la Ley N.º 31199).

**14.** Que, por las consideraciones expuestas precedentemente, “el predio” (destinado a “Uso Deportes”) **constituye un espacio público cuya finalidad predeterminada debe mantenerse en aplicación a lo dispuesto por la Ley N.º 31199 y su reglamento.**

**15.** Que, de acuerdo a lo expuesto, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137º 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”*.

**16.** Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la Municipalidad” 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 peticionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

**17.** Que, toda vez que “el predio” se encuentra afectado en uso, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0370-2024-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo del 2024.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SECHURA**, representada por su alcaldesa, Carmen Rosa Morales Loro, 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](http://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] **Ley N.º 29151 – Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

- a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, como ente rector.
- b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.
- c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.
- d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.
- e) Los gobiernos regionales.
- f) Los gobiernos locales y sus empresas.
- g) Las empresas estatales de derecho público.

[4] **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.

[5] Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 22 de mayo del 2021.

[6] Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 03 de marzo del 2023.