

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0477-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 724-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **CAMBIO DE LA FINALIDAD** solicitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOHA**, respecto de i) predio de **1 165,50 m²** ubicado en el lote 3C de la manzana 66 del Sector 04 Junta Vecinal Barrio Nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo Parcela 1 inscrito en la partida n.° P19037795 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ucayali de la Zona Registral n.° VI – Sede Pucallpa y anotado en el SINABIP con el CUS n.° 94944 (en adelante “el predio 1”); y, ii) predio de **366,90 m²** ubicado en el lote 3B de la manzana 66 del Sector 04 Junta Vecinal Barrio Nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo Parcela 1, inscrito en la partida n.° P19037794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ucayali de la Zona Registral n.° VI – Sede Pucallpa y anotado en el SINABIP con el CUS n.° 150854 (en adelante “el predio 2”), 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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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”) y su Reglamento aprobado por el D.S. n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales² (en adelante “ROF de la SBN”, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

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

² Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

Respecto a la titularidad de “el predio 1” y “el predio 2”

3. Que, “el predio 1” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia conforme consta inscrito en el asiento n.º 00004 de la partida n.º P19037795 del Registro de Predios de Pucallpa en mérito a la Resolución n.º 1481-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2018. Asimismo, en el asiento 00003 de la citada partida se encuentra inscrito la afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI mediante el Título de Afectación en uso del 8 de julio del 2013;

4. Que, “el predio 2” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia conforme consta inscrito en el asiento n.º 00002 de la partida n.º P119037794 del Registro de Predios de Pucallpa con fecha 23 de septiembre del 2019. Asimismo, en el asiento 00003 de la citada partida se encuentra inscrito la afectación en uso otorgada por COFOPRI mediante el Título de Afectación en uso del 23 de septiembre del 2019;

5. Que, mediante Oficio n.º 510-2023-MDY-ALC presentado el 6 de julio del 2023 (S.I. n.º 17385-2023), la Alcaldesa Katherine Mellisa Rodríguez Díaz, en representación de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOCHA** (en adelante “la Municipalidad”) solicitó la reasignación en uso de “el predio 1” y “el predio 2”, a fin de destinarlo al proyecto denominado: **“Creación de Parque en la Junta Vecinal Barrio Nuevo del Poblado San Pablo de Tushmo del distrito de Yarinacocha Provincia de Coronel Portillo Departamento de Ucayali”** (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Informe n.º 070-2023-MDY-GACT-SGCUC/RMQ del 27 de febrero de 2023; **ii)** Resolución Gerencial n.º 222-2023-MPCP-GAT, **iii)** plano perimétrico y plano de ubicación de enero del 2023, **iv)** memoria descriptiva de enero del 2023, **v)** Acuerdo de Concejo n.º 006-2023-SEC-MDY del 30 de marzo de 2023; **vi)** partida registral n.º P19037795 y P119037794;

6. Que, en ese contexto, se procedió a la evaluación técnica en gabinete de la documentación 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 01927-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio del 2023**, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 6.1 “La Municipalidad” presentó planos perimétrico ubicación y memoria descriptiva; sin embargo, no presentó plan conceptual ni expediente de proyecto
- 6.2 El predio inscrito en la partida n.º P19037795 (“el predio 1”) se encuentra anotado con el CUS n.º 94944, en condición vigente, con la sub condición de óptimo, con la restricción de “equipamiento urbano”
- 6.3 El predio inscrito en la partida n.º P19037794 (“el predio 2”) se encuentra anotado en el SINABIP con el CUS n.º 150854, en condición vigente, con la sub condición de óptimo, con la restricción de “equipamiento urbano”
- 6.4 No se ha encontrado ningún proceso judicial, administrativo u otro similar que tenga incidencia sobre los predios
- 6.5 Según las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 18 de diciembre de 2022, ambos predios se encontrarían desocupados.

7. Que, mediante Oficio n.º 07327-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2023 (en adelante “el Oficio”), está Subdirección hizo de conocimiento a “la Municipalidad” que su solicitud de reasignación ha sido evaluada como **un pedido de cambio de finalidad**, esto de conformidad con el numeral 3 del artículo 86º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley de

Procedimiento Administrativo General aprobado mediante D.S. n.º 004-2019-JUS; en ese sentido, se han efectuado las siguientes observaciones:

- 7.1. De conformidad al sub numeral 1 del numeral 100.1 del artículo 100º de “el Reglamento”, deberá adjuntar el Acuerdo de Concejo Municipal con el que solicite a esta Superintendencia, el cambio de finalidad y la acumulación de los predios.
- 7.2. Revisado el Plan Conceptual presentado con su solicitud, se advierte que en el ítem de “Descripción técnica del proyecto” se ha indicado un área de 1 150,00 m², la cual difiere del área total de 1 532,40 m² solicitada. Asimismo, el ítem de “Cronograma preliminar” no ha sido desarrollado, únicamente se ha señalado que el proyecto cuenta con un tiempo de inicio y término de la obra de 4 meses calendarios, por lo que deberá subsanar este extremo.
- 7.3. Asimismo, se hizo de conocimiento que, puede presentar el expediente del proyecto o el plan conceptual (artículo 153º de “el Reglamento”).
- 7.4. Por otro lado, en caso de remitir documentos en copia simple, será necesario que remita declaración jurada acerca de su autenticidad, de acuerdo al punto 49.1.1, numeral 49.1, artículo 49º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con el D.S. n.º 004-2019-JUS

Para tal efecto se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2 del artículo 136º de “el Reglamento”. Cabe precisar que, “el Oficio” fue notificado por su mesa de partes virtual de “la Municipalidad” el 5 de junio del presente año conforme al cargo de recepción;

8. Que, dentro del plazo otorgado, mediante el Oficio n.º 95-2023-MDY-GACT (S.I. n.º 26727-2023) presentado el 29 de setiembre de 2023, “la Municipalidad” presentó los siguientes documentos: i) Acuerdo de Concejo n.º 006-2023-SEC-MDY del 30 de marzo de 2023; ii) Resolución Gerencial n.º 222-2023- MPCP-GAT del 21 de junio de 2023; iii) Plan conceptual; y, iv) Expediente técnico: “Creación de parque en la Junta Vecinal Barrio Nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo del distrito de Yarinacocha – provincia de Coronel Portillo – departamento de Ucayali” con CUI n.º 2412816;

9. Que, posteriormente “la Municipalidad” presenta el Oficio n.º 96-2023-MDY-GACT de fecha 2 de octubre del 2023 (S.I. n.º 26825-2023) en la que adjunta la siguiente documentación: a) programación de obra – diagrama Gantt; b) plan conceptual; en virtud de la reunión virtual que se llevó a cabo el 2.10.2023;

10. Que, en atención de la S.I. n.º 26727-2023 se procedió a la evaluación técnica en gabinete de la documentación 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 02653-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre del 2023** en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: “la Municipalidad” presentó el Expediente Técnico del proyecto, donde el cronograma desarrollado, tiene fecha de inicio febrero de 2023 (no se encuentra actualizado), asimismo, presenta, entre otros, planos de ubicación y localización y plano de ubicación de vértices en los que se consigna un área de 1 532,40 m², concordante con lo solicitado. Adicionalmente, el resumen ejecutivo contiene la descripción general del proyecto, justificación del proyecto, monto de ejecución de obra, modalidad de ejecución y plazo de ejecución. De otro lado, en la memoria descriptiva se indica la descripción general del proyecto, objetivo del proyecto, metas y características físicas, situación y problemática actual, justificación del proyecto, criterios de diseño, memoria descriptiva por especialidades, monto de ejecución y plazo de ejecución;

11. Que, en atención al Memorando n.º 06154-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de diciembre de 2023, a través del Memorando n.º 02233-2023/SBN-GG-UTD del 15 de diciembre del 2023, la Unidad de Trámite Documentario (en adelante “UTD”) comunicó que derivó la S.I. n.º 31619-2023 a esta Subdirección conforme a lo solicitado;

12. Que, mediante la S.I. n.º 31619-2023, presentada el 17 de noviembre de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la Municipalidad” ingresó el Oficio n.º 161-2023-MPCP-GMGIO y el Plan conceptual con firma de la alcaldesa de la Municipalidad Distrital de Yarinacocha. Al respecto, cabe precisar que con el Oficio n.º 161-2023-MPCP-GM-GIO, la Gerencia de Infraestructura y Obras de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo traslada a la Municipalidad Distrital de Yarinacocha el Informe n.º 797-2023-MPCP-GM-GIO-SGEP, indicando que con el citado Informe, la Sub Gerencia de Estudios y Proyectos informa que la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo cuenta con el Expediente Técnico “Creación de parque en la Junta Vecinal Barrio Nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo del distrito de Yarinacocha – provincia de Coronel Portillo – departamento de Ucayali” con CUI n.º 2412816, y que por tanto, la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo financiará y ejecutará el mismo; adicionalmente, la citada Municipalidad Provincial indicó a la Municipalidad Distrital de Yarinacocha que, una vez culminada la ejecución del proyecto, procederá a transferirle el bien para su administración;

13. Que, revisada la documentación presentada en vía de subsanación, esta Subdirección emitió el Oficio n.º 09672-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2023, con el que se solicitó aclaración a “la Municipalidad”;

14. Que, cabe señalar que el Oficio n.º 09672-2023/SBN-DGPE-SDAPE fue depositado el 20 de diciembre de 2023 en la casilla electrónica asignada a “la Municipalidad”, identificada con documento 20154435965, conforme obra en la Constancia de notificación electrónica generada. Al respecto, revisado el Sistema Documental de esta Superintendencia, se advirtió que confirmó la recepción de “el Oficio” el 21 de diciembre de 2023; por lo que, se le tiene por bien notificado. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en el Oficio n.º 09672-2023/SBN-DGPE-SDAPE venció el 10 de enero de 2024;

15. Que, dentro del plazo otorgado mediante el Oficio n.º 002-2024-MDY-GACT (S.I. nros. 00338 y 00342-2024) presentado el 5 de enero de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la Municipalidad” presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) Formato de solicitud; ii) Plan conceptual; ii) Informe n.º 797-2023-MPCP-GM-GIO-SGEP del 31 de octubre de 2023; y, iii) Resolución Gerencial n.º 011-2023-MPCP-GIO del 31 de enero de 2023;

16. Que, como parte de la evaluación formal de la solicitud, se procedió a examinar si “la Municipalidad” ha cumplido con presentar la documentación exigida para el **cambio de finalidad** de conformidad al marco legal vigente sobre la materia, mediante **Informe de Brigada n.º 0005-2024/SBN-DGPE-SDAPE 30 de enero del 2024** en el que se indicó lo siguiente:

16.1. Respecto de la titularidad de “el predio”, su condición jurídica y libre disponibilidad

16.1.1. Respecto a “el predio 1” está inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y constituye un lote de equipamiento urbano destinado a “**servicios comunales**”; en consecuencia, es un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202; asimismo, en el asiento 00003 obra inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Yarinacocha la misma que fue otorgada por COFOPRI.

16.1.2. Respecto a “el predio 2” está inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y constituye un lote de equipamiento urbano destinado a “servicios comunales”; en consecuencia, es un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo n.° 1202; en el asiento 00003 obra inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Yarinacocha la misma que fue otorgada por COFOPRI

16.2. Respecto a la competencia de bienes inmuebles estatales con edificación

Mediante Decreto Legislativo n.° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento y su Reglamento aprobado por el D.S. n.° 217-2019-EF, se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (DGA), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal; motivo por el cual, cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de las entidades, deberán ser presentados a la referida Dirección.

El sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” señala que un “predio estatal” “[e]s 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”.

En el caso en concreto, tenemos que según las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 18 de diciembre de 2022, ambos predios se encontrarían desocupados, conforme a lo advertido en el Informe Preliminar n.° 01927-2023/SBN-DGPE-SDAPE.

16.3. Respecto de la calificación formal de la solicitud de cambio de la finalidad:

16.3.1. Legitimidad del solicitante: La Municipalidad Distrital de Yarinacocha es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

16.3.2. Presentación de requisitos formales: se ha determinado que ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100°, 153° y 157° de “el Reglamento”, así como en “la Directiva”.

17. Que, mediante Memorando Brigada n.° 00206-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2024 la Coordinadora del Equipo de Calificación deriva el Expediente n.° 724-2023/SBNSDAPE al Equipo de Actos Gratuitos con la finalidad de continuar con el procedimiento administrativo;

18. Que, como parte del procedimiento profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica a “el predio” el 15 de febrero del 2024 la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica n.° 0019 y 0020-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero del 2022 donde se constató lo siguiente:

18.1. Respecto al predio signado con CUS n.° 94944

La accesibilidad al predio es por el jirón Luz Arévalo, y el jirón Andalucía, vías afirmadas.

Es de forma regular, de topografía plana y de suelo arcilloso.

Se ha habilitado una cancha deportiva (fulbito) provisional con arcos de madera, cubierto en parte por gramas y en parte solo tierra.

Se encuentra delimitado por vías sin pavimentar como es el jirón Andalucía (frente), jirón Luz Arévalo (lado derecho), mientras que por el lado del fondo colinda con una pared de ladrillo propiedad privada.

18.2. Respecto al predio signado con CUS n.° 150854

La accesibilidad al predio es por el jirón Andalucía, vía afirmada.

Es un polígono de forma irregular, de topografía plana y de suelo arcilloso.

A la fecha de la inspección técnica se encontró vacío, cubierto de grass natural, con algunas plantaciones de plátano en el fondo del predio.

El predio por su lado derecha colinda con un tanque de agua (lote 3A) y por cerco precario de madera y calamina (viviendas de terceros), por su lado fondo colinda con una pared de ladrillo propiedad privada, mientras que por la izquierda colinda con terreno del Estado que se encuentra provisionalmente usado como cancha de fulbito

19. Que, conforme a la inspección técnica efectuada, se ha determinado in situ que “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran desocupados; en consecuencia, ha quedado establecido que la competencia para evaluar el acto de administración solicitado por “la Municipalidad” corresponde a esta Superintendencia, toda vez que, los predios no tienen edificaciones;

Respecto al procedimiento administrativo de cambio de finalidad

20. Que, el procedimiento administrativo de afectación en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II del Reglamento de la Ley n.° 29151, aprobado con el D.S. n.° 008-2021-VIVIENDA habiéndose dispuesto en el artículo 151° que por la afectación en uso 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 el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre 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, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”. Por otro lado, de acuerdo al artículo 158° del citado marco legal, existe coafectación en uso cuando se otorga el uso de un mismo predio a dos o más entidades para que lo destinen a un uso o servicio público; en estos casos, la forma de uso del predio, los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios son fijados según acuerdo de los afectatarios;

21. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, así como en 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”). 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”);

22. Que, asimismo tenemos que los afectatarios tienen expedito su derecho para solicitar el cambio de la finalidad de conformidad al 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**. Por su parte, el numeral 157.2 del citado artículo dispone que la solicitud 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 del Reglamento, según corresponda;

23. Que, también se debe mencionar que, la Subdirección de Normas y Capacitación emitió el Informe n.° 0039-2022/SBN-DNR-SDNC del 11 de marzo de 2022, señala entre otros, que el cambio de uso se encuentra directamente vinculado a la zonificación del suelo, encontrándose regulado en el inciso 1.1. del numeral 1 del artículo 73° de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; así como, los artículos 103° al 107° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo n.° 022-2016-VIVIENDA, el procedimiento de cambio de zonificación sería de competencia municipal. Además, el Informe n.° 0045- 2019/SBN-DNR-SDNC el 27 de febrero de 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;

24. Que, habiendo verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa para el presente procedimiento administrativo, corresponde pronunciarse por el aspecto de fondo, conforme se detalla a continuación;

24.1. No se haya iniciado el procedimiento de extinción o verificado el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso en la supervisión o inspección:

A través del Informe Preliminar n.° 01927-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio del 2023 se indicó respecto a “el predio 1” y “el predio 2” que no existen procedimientos administrativos en trámite.

24.2. Se encuentre vigente la afectación en uso:

Conforme a lo revisión de los antecedentes registrales y administrativos, se advierte que sobre “el predio 1” y “el predio 2” recae sobre la afectación en uso otorgada a favor de “la Municipalidad” para que sea destinado a “**servicios comunales**” y que este es a plazo indeterminado.

24.3. La nueva finalidad se enmarque dentro de los fines institucionales:

“La Municipalidad” mediante Oficio n.° 002-2024-MDYA-GACT presentado el 5 de enero del 2024 (S.I. n.° 00338-2024), solicita el cambio de finalidad a fin de ejecutar el proyecto denominado: “Creación de parque en la junta vecinal barrio nuevo del centro poblado de Tushmo del distrito de Yarinacocha – provincia de Coronel Portillo – departamento de Ucayali” – CUI n.° 2412816, el cual se encuentra dentro de sus fines institucionales.

24.4. Respecto al Informe técnico legal que justifique la necesidad del cambio de la finalidad

A través del Informe n.º 070-2023-MDY-GACT-SGCUC/RMQ del 27 de febrero del 2023 “la Municipalidad” indica que, los predios no cuentan con ninguna infraestructura existente y que con la generación de espacios públicos de carácter recreativo fortalece la integración de la ciudadanía y a su vez generan beneficios sociales, económicos y ambientales.

24.5. Respecto al Acuerdo de Conejo Municipal

“La Municipalidad” presentó el Acuerdo de Concejo n.º 006-2023-SEC-MDY del 30 de marzo de 2023 mediante el cual aprueba la reasignación de uso de los predios ubicado en la parcela “I” de la Mz. 66 Lote N.º 3B y Lote N.º 3C del Sector 4 con partidas electrónicas n.º P19037795 y n.º P19037794 de la Junta Vecinal Barrio Nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo del Distrito de Yarinacocha – Provincia de Coronel Portillo – Departamento de Ucayali de uso servicios comunales a uso parque para la “Creación de Parque Junta Vecinal Barrio Nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo con CUI n.º 2412818.

24.6. Respecto al Plan Conceptual

“La Municipalidad” presentó el Plan Conceptual de “el Proyecto” que contiene lo siguiente:

a) Objetivos:

Con la ejecución del proyecto “**Creación de parque en la junta vecinal barrio nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo del Distrito de Yarinacocha Provincia de Coronel Portillo departamento de Ucayali**”, tiene como finalidad atender o solucionar un adecuado servicio de esparcimiento que permita el desarrollo físico y mental de la población infantil y adecuado esparcimiento deportivo y esparcimiento de áreas verdes y ornato público.

b) Descripción técnica del proyecto

Con “el Proyecto” tiene como principal componente la construcción del parque recreacional con 1 532,40 m² de área de esparcimiento.

c) Cronograma preliminar

“La Municipalidad” señala que “el Proyecto” cuenta con un tiempo de inicio y término de la obra de dos (2) meses calendarios, asimismo se adjunta el desarrollo de cronograma

d) Indicación de beneficiarios

Teniendo como referente el documento Formato n.º 01 Registro de Proyecto de Inversión, se estima que beneficiará a 321 familias, traducido en aproximadamente 1 608 personas del Sector centro poblado San Pablo de Tushmo del distrito de Yarinacocha provincia de Coronel Portillo – departamento de Ucayali.

e) Justificación de la dimensión del área solicitada

El área solicitada de 1 532,40 m² es necesaria toda vez que se requiere para generar el esparcimiento deportivo, áreas verdes y ornato público.

f) Presupuesto estimado y forma de financiamiento

“La Municipalidad” ha estimado según la Resolución Gerencial n.º 011-2023-MPCP-GIO de fecha 31-01-2023 que se requiere para la ejecución del proyecto **“Creación de parque en la junta vecinal barrio nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo del distrito de Yarinacocha provincia de Coronel Portillo – departamento de Ucayali”**, es de S/ 1 061 512,21 nuevos soles, es preciso aclarar que el financiamiento y ejecución estará a cargo de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, según se señala en el Oficio n.º 161-2023-MPCP-GM-GIO. Asimismo, la Municipalidad distrital de Yarinacocha una vez culminado el proyecto en su calidad de afectatario estará a cargo de su operación y mantenimiento.

g) Visación

“El proyecto” se encuentra visado por la abogada y alcaldesa de la Municipalidad provincial de Coronel Portillo Katherin Melissa Rodriguez Diaz y firmado por el Ingeniero Juan Manuel Reyes Meza, Sub Gerente de estudios y proyectos de la Municipalidad provincial de Coronel Portillo.

25. Que, en virtud de lo expuesto está demostrado que se ha cumplido con los requisitos sustantivos para la aprobación del **cambio de finalidad** de “el predio 1” y “el predio 2”; en consecuencia, corresponde aprobar el citado administrativo a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOCHA** para que lo destine a la ejecución del proyecto **“Creación de parque en la junta vecinal barrio nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo del distrito de Yarinacocha provincia de Coronel Portillo – departamento de Ucayali”**;

26. 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 cual cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población;

27. Que, asimismo, de conformidad con el numeral 152.1 del artículo 152º de “el Reglamento”, 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 el **cambio de la finalidad de la afectación en uso a PLAZO INDETERMINADO**, en razón a que el fin público que se brindará es permanente en el tiempo;

Respecto de las obligaciones de “la Municipalidad”

28. Que, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo conforme se detalla a continuación:

28.1. Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años computados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución;

28.2. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad a la aplicación de lo establecido en el artículo 149º de “el 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.

28.3. 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 afectación en uso otorgada (...).

28.4. Asimismo, dado que sobre el predio se ejecutará un proyecto que se encuentra comprendido dentro de la Ley n.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 001-2023-VIVIENDA, “la Municipalidad” deberá tener en cuenta sus disposiciones y alcances.

29. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación 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 impuesto 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 pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público; ix) incumplimiento del pago de los tributos que afectan el predio; y x) otras que se determinan por norma expresa;

Respecto a la solicitud de acumulación de los predios

30. Que, mediante Oficio n.º 510-2023-MDY-ALC presentado el 6 de julio del 2023 (S.I. n.º 17385-2023), “la Municipalidad” también requirió la acumulación de “el predio 1” y “el predio 2”;

31. Que, el numeral 18.1 del artículo 18° del “TUO de la Ley” señala que, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o **administración**, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, conforme a las normas establecidas en la presente ley y su reglamento. Por su parte, el literal h) del artículo 22° del mismo marco normativo señala que, se encuentran comprendidos dentro del procedimiento especial de saneamiento físico legal de bienes inmuebles estatales la subdivisión, desmembración, fraccionamiento, **acumulación** e independización de los predios que se encuentren bajo su administración;

32. Que, en atención a lo expuesto, “la Municipalidad” se encuentra habilitada para desarrollar las acciones de saneamiento físico legal necesarias respecto a “el predio 1” y “el predio 2”, toda vez que, es una atribución inherente a su condición de administradora;

33. Que, en caso se realice la acumulación de “el predio 1” y “el predio 2” deberá comunicar a esta Superintendencia las acciones realizadas a fin de mantener actualizado el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP;

34. Que, continuando con sus acciones, esta Subdirección a través del Memorandum n.º 01605-2024/SBN-DGPE-SDAPE solicitó a la Procuraduría pública de la SBN, brinde

información respecto a la existencia de algún proceso judicial en trámite relativo a “el predio 1” y “el predio 2”. En ese contexto, mediante Memorándum n.º 00785-2024/SBN-PP del 22 de abril del 2024, indicó que de la revisión del SINABIP, aplicativo GeoCatastro y aplicativo de Procesos Judiciales, no se ha encontrado procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre los predios referidos

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, la Directiva DIR-00006-2022-SBN, la Resolución n.º 0035-2024/SBN-GG; y, el Informe Técnico Legal n.º 0552 y 0553-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el CAMBIO DE FINALIDAD a plazo INDETERMINADO a favor de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOCHA respecto de los predios que a continuación se detallan, con la finalidad de que lo destine a la “Creación de Parque en la Junta Vecinal Barrio Nuevo del Poblado San Pablo de Tushmo del distrito de Yarinacocha Provincia de Coronel Portillo Departamento de Ucayali”:

- a) Predio de **1 165,50 m²** ubicado en el lote 3C de la manzana 66 del Sector 04 Junta Vecinal Barrio Nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo Parcela 1 inscrito en la partida n.º P19037795 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ucayali de la Zona Registral n.º VI – Sede Pucallpa y anotado en el SINABIP con el CUS n.º 94944.
- b) Predio de **366,90 m²** ubicado en el lote 3B de la manzana 66 del Sector 04 Junta Vecinal Barrio Nuevo del Centro Poblado San Pablo de Tushmo Parcela 1, inscrito en la partida n.º P19037794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ucayali de la Zona Registral n.º VI – Sede Pucallpa y anotado en el SINABIP con el CUS n.º 150854.

SEGUNDO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOCHA** tiene un plazo de dos (2) años, contabilizados a partir de la notificación de la presente resolución, para que cumpla con presentar el expediente de proyecto denominado: “**Creación de Parque en la Junta Vecinal Barrio Nuevo del Poblado San Pablo de Tushmo del distrito de Yarinacocha Provincia de Coronel Portillo Departamento de Ucayali**” conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: REMITIR copia de la presente resolución a Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en la presente resolución.

CUARTO: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

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:
Paulo Cesar Fernández Ruiz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal