

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0531-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 320-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD** representada por su alcalde Iván Ronald Mendoza Jaramillo, mediante la cual peticiona el **CAMBIO DE FINALIDAD** en vía regularización del predio de 1 249,80 m², ubicado en el lote 1 de la manzana 196, del Centro Poblado Pampa Yurac, Sector 2, Junta Vecinal Portal Aguaytía, distrito y provincia Padre Abad, departamento de Ucayali, inscrito en la partida N.° P19031990 del Registro de Predios de Pucallpa, registrado en el SINABIP con CUS N.° 94844 (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 (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
2. Que, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatel - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 del 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 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").
3. Que, mediante el Oficio N.° 314-2024-MPPA-A-ALC presentado el 12 de marzo del 2024 (S.I N.° 06449-2024), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD**, debidamente representada por su alcalde Iván Ronald Mendoza Jaramillo (en adelante "la administrada"), solicita el cambio finalidad/uso de "el predio". Para tal efecto, adjuntó el Acuerdo de Consejo N.° 013-2024-MPPA-A-A.S.C.O del 22 de febrero del 2024.
4. Que, en atención a la solicitud de cambio de uso, tenemos que la misma se encuentra directamente vinculada a la zonificación del suelo, encontrándose regulado en el subnumeral 1.1 del numeral 1 del artículo 73.1 de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades" y en los artículos 103 al 107 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado con Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, siendo de competencia municipal, por lo que, "esta Superintendencia carece de competencia para emitir opinión sobre el cambio de uso de un predio, materia que corresponde al gobierno local" conforme a lo indicado por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia en el numeral 10 del ítem de Análisis del Informe N° 00191-2022/SBN-DNR del 09 de julio de 2022.

5. Que, sin perjuicio de ello, cabe precisar que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar la administración de un predio estatal a través de los siguientes

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 196R974780

procedimientos: **i)** la afectación en uso; o, **ii)** la reasignación. No obstante, en el presente caso “la administrada” ya cuenta con la administración de “el predio”, pero requiere cambiar la finalidad/uso, además en el Acuerdo de Consejo presentado “la administrada” hace referencia el artículo 157 del Reglamento de la Ley N.º 29151 el cual desarrolla el procedimiento de cambio de finalidad; por lo que, **corresponde tramitar el presente pedido como uno de cambio de finalidad** de conformidad al numeral 3 del artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el D.S. N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”^[1]).

6. Que, el procedimiento **cambio de la finalidad** se encuentra regulada 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 del Reglamento, según corresponda”. Asimismo, es menester señalar que el Informe N.º 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.

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 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 presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 00667-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” señala que el área solicitada es de 2000 m²; sin embargo, en el Acuerdo de Consejo consigna que su petitorio versa sobre “el predio” el cual cuenta con un área de 1249,80 m²; por lo que, la evaluación de la solicitud se realizó sobre esta última; **ii)** “el predio” recae totalmente sobre la partida N.º P19031990 del Registro de Predios de Pucallpa inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, registrada en el SINABIP con CUS N.º 94844; **iii)** cuenta con afectación en uso vigente a favor de la Municipalidad Provincial Padre Abad; y **iv)** de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 21 de marzo del 2024 se aprecia un cerco perimétrico circundado de postes de alumbrado público que cerca un campo deportivo; asimismo, de la revisión del intervalo de 2005 al 2008 se aprecia la aparición deportiva.

11. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida N.º P19031990 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa de la Zona Registral N.º VI – Sede Pucallpa, se tiene que: **i)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “parque/jardín”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N.º 1202^[2] además de ser considerado como espacio público de carácter intangible de acuerdo a los artículos 3º y 4º de la Ley N.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos; **ii)** en el asiento 00002 obra inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 196R974780

Provincial Padre Abad, que fue otorgada por COFOPRI mediante el Título de Afectación en Uso del 05 de diciembre de 2013, con el objeto de que destine al desarrollo específico de sus funciones; y, **iii)** en el asiento 0003 se inscribió la inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia en virtud a la Resolución N.º 1423-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre de 2019.

12. Que, de la evaluación legal efectuada se emitió en Informe Preliminar N.º 0771-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de abril de 2024, en el que se concluyó lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, constituye un bien de dominio público y un espacio público de acuerdo a la Ley N.º 31199; **ii)** teniendo en cuenta que “el predio” constituye un espacio público, se advierte que “la administrada” no precisó el uso o finalidad al que se viene destinando en “el predio”; ello con la finalidad de determinar si el pedido se enmarca dentro del supuesto contemplado en la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. N.º 001-2023-VIVIENDA, concordante con el artículo 157 de “el Reglamento”, **iii)** “la administrada” no presentó informe técnico legal que sustente el cambio de finalidad de “el predio”, de acuerdo a lo regulado en el artículo 157 de “el Reglamento”; y, **iv)** en la medida que nos encontramos en un procedimiento en vía de regularización, no resulta necesario la presentación de los demás requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153 del “Reglamento” conforme a lo establecido en el numeral 6.2.2 de “la Directiva”.

13. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 02434-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2024 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “la administrada” sobre la evaluación realizada en el Informe Preliminar N.º 0771-2024/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo, se le indicó que esta Superintendencia no es competente para evaluar el cambio de uso; por lo que, en el caso de que su solicitud efectivamente este referida al cambio de finalidad, cumpla con presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su pedido: **i)** aclarar el área sobre la cual versa su petitorio; dado que, en la solicitud consigna un área de 2000 m²; sin embargo, en el Acuerdo de Consejo señala que su petitorio versa sobre “el predio” el cual cuenta con un área de 1249.80 m²; **ii)** expresar su conformidad de continuar con la evaluación del procedimiento de cambio de finalidad en vías de regularización; **iii)** precisar el uso o finalidad al que se viene destinando “el predio”, y, si el uso que se le viene dando es anterior a la dación de la Ley N.º 31199 (22 de mayo del 2021); **iv)** remitir fotografías actualizadas de “el predio”; y, **v)** presentar Informe Técnico Legal que sustente la necesidad del cambio de finalidad; de acuerdo con el numeral 157.2 del artículo 157 de “el Reglamento”. Siendo que, para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más el término de distancia de dos (02) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136º de “el Reglamento”.

14. Que, cabe precisar que “el Oficio” fue notificado a través de la Mesa de Partes Virtual de “la administrada” el 07 de mayo del 2024, de conformidad a lo establecido en los artículos 20.4^º y 25º del “TUO de la LPAG”, conforme consta en el cargo de correspondencia N.º 06799-2024/SBN-GG-UTD; por ende, el plazo para presentar la subsanación de las observaciones vencía el 23 de mayo del 2024.

15. Que, dentro de plazo otorgado, mediante Oficio N.º 701-2024-MPPA-A-ALC presentado el 07 de mayo del 2024 (S.I N.º 12288-2024) “la administrada” señaló lo siguiente: **i)** aclaró que el área del predio materia de su solicitud de cambio de finalidad es de 1 249,80 m² y no de 2000 m²; **ii)** expresó su conformidad de continuar con la evaluación del procedimiento de cambio de finalidad en vías de regularización; y, **iii)** puso a conocimiento que sobre “el predio” destinado a parque/jardín existe una loza deportiva la cual fue construida hace más de doce (12) años, es decir antes de la dación de la Ley N.º 31199, para la cual adjunta fotografías.

16. Que, en atención a lo señalado en el párrafo precedente se tiene que “la administrada” **cumplió parcialmente** con lo señalado en “el Oficio”; dado que, **no presentó el Informe técnico legal** que sustente la necesidad del cambio de finalidad, de acuerdo con lo establecido en el numeral 157.2 del artículo 157 de “el Reglamento”.

17. Que, en ese sentido, “la administrada” no cumplió con subsanar de forma correcta las observaciones señaladas en “el Oficio”, dentro del plazo otorgado, conforme se advierte de la revisión del Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N.º 035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0614-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD** representada por su alcalde Iván Ronald Mendoza Jaramillo, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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 César Fernández Ruiz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, APROBADO CON D.S. N° 004-2019-JUS

"Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos"

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos".

[2] Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

[3](...)

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25. (...)