

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0911-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 530-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES** representada por su Subgerente de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio, Edward Irwin Faustino Vicente, mediante la cual solicita el **CAMBIO DE LA FINALIDAD** del predio de 522,00 m², ubicado en el lote JD1 de la manzana RECR del Pueblo Joven Horacio Zeballos Gamez, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P03097797 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N.° 80542, 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 responsable 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 a 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 Estatales, aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (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 la cual se aprobó 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 - SDAPE es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como para realizar el saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” dispone 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.
4. Que, mediante el Oficio N.° 060-2024-SGOPCGT-GDU-MDSJM, presentado el 10 de junio de 2024 a través de la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (S.I. N.° 15813-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES** representada por su Subgerente de Obras Privadas, Catastro

y Gestión del Territorio, Edward Irwin Faustino Vicente (en adelante “la administrada”), solicitó el cambio de uso de “el predio” de Parque/Jardín a Losa Deportiva. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Oficio N.º 006-JD A.H. “H.Z.G.” del 17 de mayo de 2024; y, **ii)** memoria descriptiva de setiembre de 2017.

5. Que, se debe tener presente que el cambio de uso se encuentra directamente vinculado a la zonificación del suelo, 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.º 00191-2022/SBN-DNR del 09 de julio de 2022. De otro lado, tenemos que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar la administración de un predio estatal a través de los siguientes procedimientos: i) la afectación en uso; o, ii) la reasignación. No obstante, en el presente caso “la administrada” tiene la administración del predio estatal, pero requiere cambiar la 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 Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”).¹.

6. Que, corresponde tener presente que el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, 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”.

7. 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.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”).

8. Que, asimismo, tenemos que la solicitud de **cambio de finalidad** está regulada en el artículo 157 de “el Reglamento”, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 157.- Cambio de la finalidad

157.1 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.

157.2 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”.

9. Que, el numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento” prescribe 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; 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 del artículo 136 de “el Reglamento”).

10. Que, asimismo, de acuerdo a los numerales 137.1 y 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento”, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable; y, 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.

¹ 1 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”.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad del predio sea estatal bajo competencia de esta Superintendencia**; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

12. 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 fue contrastada con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia; producto de lo cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 01299-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de junio de 2024, mediante el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” corresponde al predio inscrito en la partida N.º P03097797 a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y registrado en el SINABIP con el CUS N.º 80542; **ii)** “el predio” es un bien de dominio público destinado al uso Parque/Jardín; **iii)** “el predio” cuenta con una afectación en uso vigente a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; **iv)** “el predio” recae sobre la zonificación Residencial de Densidad Media - RDM; **v)** “el predio” está parcialmente atravesado por un tramo de la línea de media tensión de Luz del Sur; **vi)** “el predio” no recae sobre procesos judiciales; y, **viii)** según la imagen del Google Earth Pro del 03 de diciembre de 2023, la poligonal de “el predio” aparece desplazada al suroeste de su ubicación real y “el predio” se encontraría ocupado por parte de una losa deportiva que ocupa área mayor y aparentemente por la parte sur sería usado como vía; siendo que de la imagen del Google Earth Pro más antigua del 04 de mayo de 2001, se aprecia la existencia de la losa deportiva.

13. Que, asimismo, la presente solicitud fue calificada en su aspecto legal a través del Informe Preliminar N.º 01482-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2024, mediante el cual se estableció lo siguiente: **i)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “Parque/Jardín”; por ende, de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202, constituye un bien de dominio público y de acuerdo a los artículos 3 y 4 de la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, está considerado como un espacio público; **ii)** a través del Título de Afectación en Uso del 21 de febrero de 2024, COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de “la administrada” con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones y por un plazo indeterminado; **iii)** en la partida figura como titular registral la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal; sin embargo, la titularidad de “el predio” le corresponde al Estado representado por esta Superintendencia de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, aprobado por el D.S. N.º 006-2006-VIVIENDA; siendo que está pendiente que se inscriba el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN, situación que no impide continuar con el presente procedimiento; **iv)** de acuerdo al artículo 4 de la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, las áreas verdes son inalienables, inembargables, imprescriptibles y además, de carácter intangible; **v)** De acuerdo a la opinión emitida por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia mediante el Informe N.º 00281-2023/SBN-DNR-SDNC del 14 de agosto de 2023, la presente solicitud se encontraría dentro del supuesto previsto en la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N.º 31199, aprobado por Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA; **vi)** “la administrada” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales que tiene la condición de afectataria respecto de “el predio”; **vii)** la solicitud fue presentada por el Subgerente de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores; sin embargo, de acuerdo al Reglamento de Organización y Funciones de “la administrada”, el alcalde es el representante legal y la máxima autoridad administrativa de la municipalidad; **viii)** “la administrada” no cumplió con presentar el Acuerdo de Concejo Municipal, tal como lo exige el subnumeral 3 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”; y, **ix)** “la administrada” no cumplió con presentar el informe técnico legal requerido por el numeral 157.2 del artículo 157 de “el Reglamento”.

14. Que, en tal contexto, mediante el Informe Preliminar N.º 01482-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2024, se concluyó lo siguiente: **i)** “la administrada” deberá adjuntar el documento que acredite la delegación de facultades a favor del Subgerente de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio u otro que corresponda; caso contrario, deberá presentar el documento de ratificación de la solicitud suscrito por el alcalde como representante legal y máxima autoridad administrativa; **ii)** “la administrada” deberá adjuntar el Acuerdo de Concejo Municipal que apruebe la presente solicitud; y, **iii)** “la administrada” deberá presentar el informe técnico legal que sustente la presente solicitud de cambio de la finalidad.

15. Que, en tal sentido, a través del Oficio N.º 06416-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio de 2024, esta Subdirección requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** adjuntar el documento que acredite la delegación de facultades a favor del Subgerente de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio u otro que corresponda; caso contrario, presentar el documento de ratificación de la solicitud suscrito por el alcalde como representante legal y máxima autoridad administrativa; **ii)** adjuntar el Acuerdo de Concejo Municipal que apruebe la presente

solicitud; y, **iii)** presentar el informe técnico legal que sustente la presente solicitud de cambio de la finalidad; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de diez (10) 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; siendo que conforme es de verse con el acuse de notificación de la casilla electrónica, dicho oficio fue notificado con fecha 09 de agosto de 2024; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar estas observaciones hasta el día 23 de agosto de 2024.

16. Que, si bien dentro del plazo otorgado “la administrada” presentó la S.I. N.º 22506-2024 del 09 de agosto de 2024; sin embargo, conforme es de verse con su contenido, con esta no cumplió con subsanar las observaciones formuladas por cuanto no adjuntó los documentos que le fueron requeridos con el Oficio N.º 06416-2024/SBN-DGPE-SDAPE; por lo que y de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”, corresponde hacer efectivo el apercibimiento consignado en el Oficio N.º 06416-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio de 2024; y, en consecuencia, que esta Subdirección **declare inadmisibles la presente solicitud, dando por concluido el presente procedimiento**; debiéndose archivar una vez haya quedado firme la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “la administrada” pueda volver a solicitar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. Que, toda vez que sobre “el predio” existe ocupación, 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 “el TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1057-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de cambio de la finalidad presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez haya quedado firme 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