

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0271-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 3 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 182-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VICHAYAL**, representada por su Alcalde, Jorge José Willhard Benites Olaya, mediante la cual peticona el **CAMBIO DE LA FINALIDAD** del área de 1 500,00 m² que forma parte del predio de mayor extensión de 3 998,60 m², ubicado en el lote 1 de la manzana 50 del Centro Poblado Miramar, en el distrito de Vichayal, provincia de Paita y departamento de Piura, inscrito en la partida N.° P15186219 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N.° I - Sede Piura y anotado en el SINABIP con el CUS N.° 107050 (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, 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 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”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - 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;

3. Que, mediante el Oficio N.° 76-2025-MDV/A (S.I. N.° 03286-2025), presentado el 04 de febrero de 2025 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VICHAYAL** (en adelante “la administrada”), representada por su Alcalde, Jorge José Willhard Benites Olaya, solicita la reasignación en uso – cambio de la finalidad del área de 1 500,00 m² a uso de salud y que el área remanente de 2 498,60 m² conserve el uso de deportes, del predio inscrito en la partida N.° P15186219, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Ampliación del Establecimiento de Salud - Miramar, del Centro Poblado de Miramar del distrito de Vichayal - provincia de Paita - departamento de Piura, Código de Idea N.° 51062”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Formato de solicitud de reasignación – cambio de finalidad del 28 de enero de 2025; **ii)** Idea de proyecto “Ampliación del Establecimiento de Salud - Miramar, del Centro Poblado de Miramar del distrito de Vichayal - provincia de Paita - departamento de Piura, Código de Idea N.° 51062”; **iii)** Formato N.° 05-A del Registro de Idea de Proyecto o Programa de Inversión; **iv)** Acuerdo de Concejo N.° 133-2024-MDV del 18 de octubre de 2024; **v)** Certificado literal de la partida N.° P15186219 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N.° I - Sede Piura; **vi)** Memoria descriptiva Reasignación de uso – cambio de finalidad; **vii)** Memoria descriptiva Lote N.° I, uso salud; **viii)** Memoria descriptiva Lote N.° IA, uso deportes; **ix)** Plano de ubicación y localización 1/5 del 03 de enero de 2025; **x)** Plano perimétrico 2/5 del 03 de enero de 2025; **xi)** Plano de independización 3/5 del 03 de enero de 2025; **xii)** Plano perimétrico 4/5 del 03 de enero de 2025; **xiii)** Plano perimétrico 5/5 del 03 de enero de 2025; **xiv)** Formato referencial N.° 2: Plan de saneamiento físico y legal; **xv)** Panel fotográfico; **xvi)** Formato referencial N.° 3: Informe de inspección técnica; y, **xvii)** Panel fotográfico;

4. Que, al respecto, se advirtió que en varios considerandos del Acuerdo de Concejo N.° 133-2024-MDV del 18 de octubre de 2024 presentado por “la administrada”, se hace referencia al “cambio de uso”, por lo 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.° 00191-2022/SBN-DNR del 09 de julio de 2022. De otro lado, 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” ya tiene la administración del predio solicitado, pero toda vez que el mismo está destinado a “deportes” y “la administrada” quiere ejecutar en él una infraestructura de salud, **corresponde tramitar el presente pedido como uno de cambio de la 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;

5. Que, cabe precisar previamente 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.º 29151, aprobado con el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA² (en adelante “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”;

6. 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”);

7. 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”;

8. 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**

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”.

² El 11 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano “el Reglamento”.

declarando inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”);

9. 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. 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**;

10. 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;

11. 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 00238-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero de 2025, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” presentó plano perimétrico del Lote N.º 1 uso salud, cuya poligonal describe un área gráfica de 1 500,00 m² (“el predio”); **ii)** “el predio” recae totalmente sobre el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N.º P15186219 y anotado en el SINABIP con el CUS N.º 107050, el cual se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Vichayal; **iii)** sobre el CUS N.º 107050 recae el procedimiento seguido por “la administrada” en el Expediente N.º 868-2024/SBNSDAPE³; y, **iv)** de las imágenes satelitales del Google Earth vigentes a setiembre 2023, se aprecia que “el predio” se encuentra desocupado y que a través de los años ha venido siendo usado como campo deportivo, asimismo, es de superficie plana con cobertura de tierra en su mayor extensión;

12. Que, toda vez que el pedido de cambio de la finalidad es respecto a parte del predio inscrito en la partida N.º P15186219, se procedió a revisar la citada partida registral, advirtiéndose lo siguiente: **i)** el predio inscrito en la partida N.º P15186219 tiene un área de 3 998,60 m² y es un lote de equipamiento urbano destinado a “deportes”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202⁴, además de ser considerado un espacio público de acuerdo a los artículos 3 y 4 de la Ley N.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios

³ Revisado el Expediente N.º 868-2024/SBNSDAPE, se advierte que en dicho expediente se tramitó la solicitud de cambio de la finalidad de “el predio” solicitado por “la administrada”, sin embargo, mediante la Resolución N.º 0230-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de marzo de 2025, se declaró inadmisibile dicho pedido por no haberse subsanado las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado para tal fin.

⁴ Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

Públicos; ii) COFOPRI y la Municipalidad Provincial de Paita expidieron el Título de afectación en uso del 25 de enero de 2016, a favor de la Municipalidad Distrital de Vichayal, por plazo indeterminado, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, habiéndose establecido que si lo destinaba a un fin distinto al asignado, la afectación en uso quedaría sin efecto (asiento 00002); iii) mediante la Resolución N.º 1136-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2019, se dispuso inscribir el dominio del predio inscrito en la partida N.º P15186219 a favor Estado representado por esta Superintendencia; en consecuencia, tenemos que **“la administrada” tiene la condición de afectataria del predio inscrito en la partida N.º P15186219;**

13. Que, ahora bien, el numeral 137.2 del artículo 137 (calificación sustantiva de la solicitud) de “el Reglamento” establece que: *“Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”;* por tanto, para determinar la libre disponibilidad de “el predio” se debe tomar en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica y la existencia de otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos sobre el mismo;

14. Que, respecto a la condición jurídica y libre disponibilidad del predio materia de solicitud, 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, y que las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible;

15. 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);

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 Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA); 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);

16. Que, asimismo, 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. (...)”*⁵;

17. Que, respecto al marco legal precedente, tenemos que a través del Informe N.º 00281-2023/SBN-DNR-SDNC del 14 de agosto de 2023, la Subdirección de Normas y Capacitación opinó que: *“Ante los supuestos planteados en los que una entidad pública que tiene la afectación en uso sobre un espacio público, pero que, en los hechos, dicha entidad viene destinándolo a un fin recreacional distinto (manteniéndose en la esfera de los espacios públicos); o, que viene destinándolo a fin público distinto al de recreación (fuera de la esfera de los espacios públicos), podría aplicarse, conforme lo prevé la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N.º 31199 (otro acto que corresponda) el cambio de finalidad regulado en el artículo 157, a efectos de modificar la finalidad originaria que no viene siendo desarrollada, por la que en los hechos viene cumpliéndose”*;

18. Que, es de precisar, que la Ley N.º 31199 entró en vigencia el 23 de mayo de 2021 y el Reglamento de la Ley N.º 31199, aprobado con Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, entró en vigencia el 04 de marzo de 2023;

19. Que, en el presente caso tenemos que “la administrada” tiene la administración de “el predio”, siendo que el uso registral del mismo es de “deportes” (espacio público de acuerdo a la Ley N.º 31199), sin embargo, quiere ejecutar el proyecto de inversión denominado “Ampliación del Establecimiento de Salud - Miramar, del Centro Poblado de Miramar del distrito de Vichayal - provincia de Paita - departamento de Piura, Código de Idea N.º 51062”, por lo que, a continuación, se analizará si “el predio” viene destinándose a un fin público distinto al de “deportes” conforme lo prevé la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N.º 31199, siendo que en el presente caso es necesario determinar si en “el predio” existe una infraestructura de salud;

⁵ Resaltado es nuestro.

20. Que, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth vigentes a setiembre 2023, “el predio” se encuentra desocupado y a través de los años ha venido siendo usado como campo deportivo; situación que se ha podido corroborar en los paneles fotográficos presentados por “la administrada” con la S.I. N.º 03286-2025, donde se advierte que “el predio” se encuentra desocupado, por tanto, el pedido de “la administrada” no se encuentra dentro del supuesto contemplado en la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA;

21. Que, en este contexto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137 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”;*

22. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución⁶. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de cambio de la finalidad;

23. 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”;

24. Que, por otro lado, “la administrada” deberá tener presente que las consultas sobre la interpretación o aplicación de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, puede realizar sus consultas a la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, ya que dicha unidad orgánica tiene como función absolver ese tipo de consultas de acuerdo a “el ROF de la SBN”⁷;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0304-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de abril de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE**

⁶ Cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por “Solicitud de Ingreso” o “Expediente”.

⁷ De acuerdo a los artículos 44 y 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Normas y Capacitación es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Normas y Registro, responsable de elaborar las propuestas normativas y sus modificaciones, así como de compilar la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y gestionar el desarrollo de capacidades del personal a cargo de la gestión de los predios estatales en las entidades públicas y su certificación. Asimismo, le corresponde absolver las consultas solicitadas por las entidades, ciudadanía y unidades de organización de la SBN, con carácter orientador, sobre la aplicación de las normas del SNBE y normas complementarias y conexas, e interpretar dichas normas y emitir opinión sobre la solicitud de los órganos jurisdiccionales conforme al Decreto Legislativo N.º 1192.

VICHAYAL, representada por su Alcalde, Jorge José Willhard Benites Olaya, 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