

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0408-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 131-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MOTUPE**, representada por el Alcalde **JAVIER CONTRERAS MUÑOZ**, mediante la cual peticiona el **CAMBIO DE FINALIDAD** del predio de 1 455,10 m², ubicado en el lote 52, manzana 4-9 del Pueblo Tradicional Motupe, distrito de Motupe, provincia y departamento de Lambayeque, inscrito en la partida N° P10068034 del Registro de Predios de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo y anotado con CUS N° 23885 (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 lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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.
3. Que, mediante Oficio N° 018-2022-MDM/A [(S.I. N° 01303-2022), folio 1] presentado el 21 de enero de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MOTUPE** (en adelante “la administrada”), representada por el Alcalde **JAVIER CONTRERAS MUÑOZ**, solicitó el cambio de finalidad de “el predio”, de uso deportivo a uso comercial (mercado), haciendo referencia a la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles” aprobada con Resolución Directoral N° 0009-2021-EF/54.01 y modificada con la Resolución Directoral N° 0016-2021-EF/54.01. Asimismo, señaló que en cumplimiento del estado de emergencia y de

los protocolos de bioseguridad para la prevención y control de la covid-19 aprobado por el MINSA, la entidad tubo la imperiosa necesidad de ejecutar en “el predio” el “Acondicionamiento de piscina municipal para uso provisional de mercado en el distrito de Motupe – provincia de Lambayeque – departamento de Lambayeque”, para evitar el caos y aglomeración de los comerciantes ambulantes en los alrededores de los Mercados 1 y 2. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia del Informe N° 039-2022-SIDUR/MDM/AJCA del 20 de enero de 2022 (folios 4 al 7); **ii)** copia de la Resolución de Alcaldía N° 419-2020-MDM/A del 30 de diciembre de 2020 (folios 28 al 30); y, **iii)** copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-SIDUR/MDM-2022 del 11 de enero de 2022 (folio 35).

4. 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”.

5. 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”).

6. Que, por su parte, la solicitud de **cambio de finalidad** está 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. Asimismo, 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° de “el Reglamento”, según corresponda.

7. Que, asimismo, 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**.

8. 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.

9. 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° 00298-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de enero de 2022 (folios 37 al 39), en el cuál se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” no adjuntó información gráfica del predio, no obstante, en la

documentación se hace referencia al predio inscrito en la partida N° P10068034 del Registro de Predios de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo (folios 41 al 43), por lo que la presente evaluación se ha realizado con el polígono ubicado la base de datos K:\BASE_TEMATICA\COFOPRI\LAMBAYEQUE\LAMBAYEQUE\MOTUPE\PUEBL O TRADICIONAL MOTUPE archivo MPTL-0017-COFOPRI-2010-OZLAMB.DWG, en el cual tiene un área gráfica de 1 455,05 m²; **ii)** “el predio” recae sobre la partida N° P10068034 del Registro de Predios de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo (CUS N° 23885), tiene un área registral de 1 455,10 m², existiendo una diferencia de 0.05 m² con el área gráfica de dicho predio (1 455,05 m²), lo cual es producto de redondeo utilizado por COFOPRI, siendo uso deportes. Asimismo, en el Asiento 00003 de la partida N° P1006803 está inscrito que la COFOPRI afectó en uso el predio a favor de la Municipalidad distrital de Motupe con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; **iii)** de acuerdo al Portal Web Geocatmin “el predio” recae sobre ámbito categorizado como posible área urbana y ” recae sobre ámbito del proyecto Olmos Tinajones; y, **iv)** consultada la imagen Google Earth de fecha 21 de marzo de 2021, “el predio” se encuentra ocupado por una piscina Municipal.

10. Que, en atención a lo expuesto, se advirtió que el pedido de cambio de finalidad es respecto al predio inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N° P10068034 del Registro de Predios de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo, el cual es un lote de equipamiento urbano destinado a “deportes” (el mismo que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, además de ser considerado como espacio público de acuerdo al artículo 3° de la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos) y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Motupe (la **afectataria**), por un plazo indefinido, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, de acuerdo al Título de afectación del 24 de julio de 2000 expedido por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI^[1] según obra inscrito en el asiento 00003 (folio 42) de la partida registral antes citada.

11. Que, resulta conveniente señalar que con fecha 22 de mayo de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (folios 44 y 45), 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.**

12. Que, a ello, debe sumarse el derecho fundamental de toda persona “a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida” conforme lo establece el numeral 22 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú; respecto al cual, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado señalando que: *“dicho derecho fundamental está configurado por: 1) el derecho a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado, y 2) el derecho a la preservación de un ambiente sano y equilibrado. En su primera manifestación, comporta la facultad de las personas de poder disfrutar de un medio ambiente en el que sus elementos se desarrollan e interrelacionan de manera natural y armónica. La intervención del ser humano no debe suponer, en consecuencia, una alteración sustantiva de la indicada interrelación. (...) Sobre el segundo acápite, se ha establecido que el derecho a la preservación de un ambiente sano y equilibrado entraña obligaciones ineludibles para los poderes públicos de mantener los bienes ambientales en las condiciones adecuadas para su disfrute. Evidentemente, tal obligación alcanza también a los particulares, particularmente a aquellos cuya actividad económica incide, directa o indirectamente, en el ambiente (...)”*^[2]. “Por ello, el Estado tiene las

obligaciones de abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que reduzca de manera arbitraria el mínimo de áreas verdes en las zonas urbanas y de adoptar medidas relacionadas con la prevención, conservación y promoción de dicho mínimo de áreas verdes”³.

13. Que, en dicho contexto, mediante el Oficio N° 01004-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2022 (folios 49 al 52), esta Subdirección hizo de conocimiento de “la administrada” lo siguiente: **i)** mediante Memorando N° 05091-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de diciembre de 2021 (folio 48), esta Subdirección realizó consultas sobre la interpretación de normas vinculadas al procedimiento de reasignación y a las zonas de espacios públicos, por lo que a dicha fecha se estaba a la espera del pronunciamiento solicitado por parte de la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante “SDNC”), área que depende jerárquicamente de la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, que tiene entre sus funciones la de “[a]bsolver las consultas efectuadas por las áreas de la Institución, las Entidades y administrados sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del SNBE”, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36° y el literal c) del artículo 37° del “ROF de la SBN”; y, **ii)** en el Informe N° 00156-2021/SBN-DNR-SDNC del 13 de agosto del 2021 (folios 46 al 47), la “SDNC” opinó, entre otros, respecto a la Ley N° 31199 que “[e]l artículo 6° de la citada ley señala que dentro del ámbito de su competencia las entidades públicas son las que deben supervisar y garantizar el ejercicio efectivo del uso público de los espacios públicos bajo su administración; así como proteger y recuperar aquellos espacios públicos en los casos de ocupación por terceros, aplicando la recuperación extrajudicial conforme a lo establecido en la Ley 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país”.

14. Que, se debe precisar que en atención al Memorando N° 05091-2021/SBN-DGPE-SDAPE, reiterado con el Memorando N° 00994-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de marzo de 2022 (folio 53), la “SDNC” emitió el Informe N° 00039-2022/SBN-DNR-SDNC del 11 de marzo de 2022 (folio 54 al 56), en el que opinó, entre otros, lo siguiente:

“3.17 A fin de poder dilucidar respecto a la posibilidad de la reasignación de uso de equipamientos urbanos, conforme a lo solicitado en su consulta por la SDAPE, se sostuvo una reunión virtual de coordinación con la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, llevada a cabo a través del google meet el viernes 25.02.2022.

En la referida reunión la Directora de la citada Dirección Arquitecta Samantha Saona y la Abogada María del Carmen Milla Baldoce, coincidieron en señalar que la Ley N° 31199, no prevé la figura de la reasignación, que si se encuentra regulada en las normas del SNBE, por lo tanto aquella no sería aplicable a los espacios públicos y, menos aun tratándose de las áreas verdes por su condición de intangibilidad (artículo 4), por consiguiente tampoco cabría la posibilidad de un cambio de uso.

3.18 Sin perjuicio de lo antes indicado, en el caso de estar frente a un predio destinado a área verde y requerirse para campo deportivo, en virtud a la clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo establecidas en el artículo 101 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, determinadas zonificaciones como Zona de Recreación Pública (ZRP) o de Otros Usos o Usos Especiales (OU) o de Servicios Públicos Complementarios que permiten varios usos dentro de una misma clasificación de zonificación, podría entenderse que lo que procedería es la ampliación de la finalidad y no de un cambio de uso, lo que correspondería que sea evaluado por la Municipalidad respectiva”.

15. Que, además de lo expuesto, corresponde tener presente que de acuerdo al artículo 10° de la Ley N° 31199, “[l]a implementación, habilitación, rehabilitación, mantenimiento y supervisión de las áreas públicas le corresponde a la entidad pública que ejerce su

titularidad o función administradora”, siendo que el numeral 8 del artículo 195° de la Constitución Política del Perú dispone que los Gobiernos Locales son competentes para: “Desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley”.

16. Que, por las consideraciones expuestas precedentemente, “el predio” (destinado a “deportes”) constituye un espacio público cuya finalidad predeterminada debe mantenerse en aplicación a lo dispuesto por la Ley N° 31199 y al numeral 22 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú.

17. Que, si bien un espacio público pierde tal calidad cuando es objeto de un procedimiento de desafectación, el citado procedimiento es de carácter excepcional y conlleva que la entidad deba *“implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito”* de conformidad al artículo 13° de la Ley N° 31199, siendo que en el presente caso, “el predio” no se encuentra desafectado sino que continúa siendo un espacio público, por tanto, no es procedente su pedido de cambio de finalidad de “deportes” a “comercio” (mercado).

18. Que, de otro lado, “la administrada” debe tener presente el artículo 20° de la Ley N° 31199, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 20 . Sanciones a autoridades o funcionarios

Cuando la autoridad encargada de desempeñar la administración, conservación y protección del espacio público no cumple su función y con lo establecido en la presente ley, serán de aplicación las sanciones administrativas funcionales, penales y civiles, conforme a la normativa vigente”.

19. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la presente solicitud.

20. 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”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0470-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MOTUPE**, representado por el Alcalde **JAVIER CONTRERAS MUÑOZ**, 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.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

[2] Sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente N° 03343-2007-PA/TC.

[3] Pleno. Sentencia 495/2020 - Tribunal Constitucional.