

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 1095-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 23 de noviembre del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 557-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN ALTO**, representada por su alcalde, Jesús Luis Llallahui León, mediante la cual peticona el **CAMBIO DE FINALIDAD** del predio de 100,00 m<sup>2</sup> ubicada en el Asentamiento Humano Carmen Alto Mz. K Lote 14 Zona I Alameda; del área de 23,60 m<sup>2</sup> ubicada en el Centro Poblado Quicapata Mz. P2 Lote 2; y, del área de 23,60 m<sup>2</sup> ubicada en el Asentamiento Humano Carmen Alto Mz. H2 Lote 1 Zona II Acuchimay, en el distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, inscritos respectivamente en las partidas N°<sup>s</sup> P11001170, P11131393 y P11012186 del Registro de Predios de Ayacucho; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151[1], aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley") y su Reglamento[2], aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");
2. Que, de conformidad con el artículo 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 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 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 Oficio N.° 174-2022-MDCA/A. (S.I. N° 12115-2022) presentado el 6 de mayo de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN ALTO**, representada por su Alcalde, Jesús Luis Llallahui León (en

adelante “el administrado”), solicitó el cambio de uso de las siguientes áreas: **a)** 100 m<sup>2</sup> ubicada en el Asentamiento Humano Carmen Alto, Mz. K Lote 14 Zona I Alameda, distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, inscrita a favor del Estado en la partida N° P11001170 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho (en adelante “**el inmueble**”); **b)** 23,60 m<sup>2</sup> ubicada en el Centro Poblado Quicapata Mz. P2 Lote 2, distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida N° P11131393 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho (en adelante “**el predio 1**”); y, **c)** 23,60 m<sup>2</sup> ubicada en el Asentamiento Humano Carmen Alto Mz. H2 Lote 1, Zona II Acuchimay, distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida N° P11012186 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho (en adelante “**predio 2**”), para destinarlo a la ejecución del proyecto “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Seguridad Ciudadana en el Distrito de Carmen Alto- Provincia de Huamanga- Departamento de Ayacucho”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del Acuerdo de Concejo Municipal N° 019-2022-MDCA-A del 6 de abril de 2022; **ii)** planos de ubicación y localización, lámina U-01, de marzo de 2022; **iii)** plano perimétrico, lámina PP-01, de marzo de 2022.

4. Que, cabe mencionar que “el predio 2”, no ha sido mencionado en la solicitud presentada por “el administrado”; no obstante, ha sido materia de evaluación, toda vez que se encuentra señalado en el Acuerdo de Concejo presentado por “el administrado”.

5. Que, el cambio de uso se encuentra relacionado a la zonificación del suelo y es de competencia municipal, conforme lo establecido en el subnumeral 1.1 del numeral 1 del artículo 73<sup>[3]</sup> 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<sup>[4]</sup> aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA. Por tal motivo, se procedió a revisar el petitorio de “el administrado” advirtiéndose que este requiere el cambio de finalidad de la afectación en uso que detenta sobre “el predio”, por lo que se procedió a encauzar el presente petitorio como un **cambio de finalidad**, conforme lo prescrito en el numeral 3 del artículo 86° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”)<sup>[5]</sup> aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

6. Que, el cambio de finalidad de la afectación en uso se encuentra regulado en el artículo 157° de “el Reglamento”, el cual dispone que la entidad beneficiaria de la afectación en uso de un predio puede solicitar ante la entidad competente el cambio de la finalidad, por única vez, siempre que se requiera antes del vencimiento del plazo otorgado para su cumplimiento, el cual debe ser sustentado en un informe técnico legal y se deberá acompañar los documentos que acrediten su pedido, de acuerdo a los requisitos indicados en el artículo 153 del Reglamento según corresponda;

7. Que, se debe tener en cuenta 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, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del

artículo 90 de “el Reglamento”).

**8.** 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**.

**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 “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, emitiéndose lo siguiente: **a) respecto de “el inmueble”**, el Informe Preliminar N° 01451 -2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2022, en el que se determinó entre otros, lo siguiente: **i)** no existe congruencia entre el área gráfica obtenida a partir de las coordenadas consignadas en los documentos técnicos presentados (99,00 m<sup>2</sup>) y el área inscrita (100,00 m<sup>2</sup>); **ii)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° P11001170 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, con CUS N° 50786; **iii)** cuenta con zonificación de Densidad Media- DM según Ordenanza Municipal N° 061-2004-MPH/A; y, **iv)** según las imágenes del sistema de información Google Earth del 20 de mayo de 2022 presenta edificaciones de dos (2) pisos consolidadas; **b) respecto de “el predio 1”**, el Informe Preliminar N° 01452-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2022, en el que se determinó entre otros, lo siguiente: **i)** existe congruencia entre el área solicitada y el área graficada según la documentación presentada por “el administrado”; **ii)** forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° P11131393 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, con CUS N° 135169, asimismo, recae sobre el predio inscrito a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario en la partida N° 40038791 del Registro de Predios de Ayacucho; **iii)** cuenta con zonificación de Densidad Baja con restricciones- DBr, según Ordenanza Municipal N° 061-2004-MPH/A; no obstante, según el plano de zonificación, por alineación, se encontraría dentro de Zona Recreativa- ZR; y, **iv)** según las imágenes del sistema de información Google Earth del 20 de mayo de 2022 se visualiza sobre área verde; **c) respecto de “el predio 2”**, el Informe Preliminar N° 01453-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2022, en el que se determinó entre otros, lo siguiente: **i)** existe congruencia entre el área solicitada y el área graficada según la documentación presentada por “el administrado”; **ii)** no recae sobre CUS del Estado, es decir, no se encuentra registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP; **iii)** forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida N° P11012186 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho; **iv)** cuenta con zonificación de Zona Turismo Recreativo- ZTR, según Ordenanza Municipal N° 061-2004-MPH/A; no obstante, según el plano de zonificación, por alineación, se encontraría dentro de Zona Recreativa- ZR; y, **v)** según las imágenes del sistema de información Google Earth del 20 de mayo de 2022 se visualiza sobre área destinada al Campo Ferial Acuchimay, prolongación de la Av. Los Libertadores frente al mirador de Acuchimay.

11. Que, revisadas las partidas registrales, se determinó lo siguiente: **a) respecto de “el inmueble”** (partida N° P11001170) que es un lote de equipamiento urbano con uso “servicios comunales”, 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° 1202. De igual modo, obra en el asiento 00005 la afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Carmen Alto con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, precisándose que en caso la afectataria destine el predio a un fin distinto al asignado, dicha afectación quedará cancelada, asimismo, obra en el asiento 00006 la inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **b) respecto de “el predio 1”** (partida N° P11131393) que es un lote de equipamiento urbano con uso “área recreación”, 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° 1202. De igual modo, obra en el asiento 00002 la afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Carmen Alto por un plazo indeterminado, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, precisándose que en caso la afectataria destine el predio a un fin distinto al asignado, dicha afectación quedará cancelada, asimismo, obra en los asientos 00003 y 00004 la transferencia de la titularidad a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, **c) respecto de “el predio 2”** (partida N° P11012186) que es un lote con uso “comercio” a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, asimismo, se advierte que no se ha otorgado acto de administración alguno a favor de una entidad.

12. Que, **respecto de “el inmueble”** según lo señalado en el considerando precedente, la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Carmen Alto se encuentra vigente; no obstante, se ha determinado que sobre el mismo existe una edificación de dos (2) pisos consolidada en posesión de la citada comuna, según lo indicado en el Acuerdo de Concejo Municipal N° 019-2022-MDCA-A; por ello, siendo que la solicitud versa sobre un bien con edificación debe tenerse en cuenta el numeral 1 del artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439 (Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento), aprobado por el Decreto Supremo N° 217-2019-EF, con el cual 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 (“en adelante “DGA”), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal, el cual define a los bienes inmuebles como *“aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines (...)”*, en esa razón, se configuraría la competencia de la “DGA” sobre el mismo.

13. Que, **respecto de “el predio 1”**, afectado en uso a favor de “el administrado”, el cual ha sido solicitado para la ejecución del proyecto “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Seguridad Ciudadana en el Distrito de Carmen Alto- Provincia de Huamanga- Departamento de Ayacucho”, se advierte que el cambio de finalidad no desnaturaliza ni obstaculiza el normal funcionamiento de uso público del predio inscrito en la partida N° P11131393, de igual modo, ha sido requerido para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuvan al cumplimiento del uso público del predio, según lo establecido en el numeral 90.1 del artículo 90° de “el Reglamento”.

14. Que, **respecto de “el predio 2”**, siendo que este se encuentra a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, esta Superintendencia no es competente para evaluar actos de administración, toda vez que, para el caso en concreto, es indispensable que previamente a solicitar el procedimiento de cambio de finalidad es indispensable la preexistencia de una afectación en uso otorgada a favor de la entidad solicitante, ya que el procedimiento solo puede ser requerido por la entidad beneficiaria de la afectación en uso conforme al artículo 157° de “el Reglamento”.

**15.** Que, resulta necesario señalar que mediante Oficio N° 05601-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 19 de julio de 2022 (en adelante “el Oficio”) se hizo de conocimiento de “el administrado”, sobre la evaluación realizada en los Informes Preliminares N° S 01451-2022/SBN-DGPE-SDAPE, 01452-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 01453-2022/SBN-DGPE-SDAPE, para lo cual se le precisó **respecto de “el inmueble”**, lo siguiente: **1)** Cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de las entidades deberán ser presentadas a la “DGA”. En ese sentido esta Superintendencia no tiene competencia para pronunciarse sobre inmuebles estatales, por lo que, no es posible atender su solicitud; sin perjuicio de lo señalado, esta Subdirección procederá a remitir su solicitud a la “DGA” de conformidad con el numeral 141.1 [6] del artículo 141° del “TUO de la Ley N° 27444”; **respecto de “el predio 1”**, se le solicitó precisar y adjuntar los siguientes requisitos, a fin de evaluar la continuación de su petitorio: **1)** El plazo por el cual se solicita el cambio de finalidad (indeterminado o determinado, si es determinado precisar hasta cuándo se requiere); **2)** presentar el expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante conteniendo la denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento; **3)** presentar el plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; **4)** Su conformidad teniendo en cuenta que no fue posible descartar duplicidad registral entre las partidas N°S P11131393 y 40038791; **respecto de “el predio 2”**, se indicó lo siguiente: **1)** Esta Superintendencia no es competente para evaluar actos de administración, toda vez que, para el caso en concreto, que previamente a solicitar el procedimiento de cambio de finalidad es indispensable la preexistencia de una afectación en uso otorgada a favor de la entidad solicitante, ya que el procedimiento solo puede ser requerido por la entidad beneficiaria de la afectación en uso conforme al artículo 157° de “el Reglamento”, por lo tanto, no es posible atender su solicitud. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, para presentar la documentación antes referida en relación a “el predio 1”, conforme al numeral 1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles su solicitud y la conclusión del procedimiento conforme al numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”;

**16.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” el 19 de julio de 2022, el cual fue dirigido a su Casilla Electrónica, siendo recepcionado el 19 de julio de 2022, conforme consta en la Constancia de Notificación Electrónica emitida en la misma fecha; por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”, se le tiene por bien notificada. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en el citado oficio venció el 5 de agosto de 2022.

**17.** Que, en el caso en concreto, “el administrado” no cumplió con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles la solicitud presentada y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “el administrado” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

**18.** Que, siendo que “el predio 1” forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° P11131393 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, con CUS N° 135169, afectado en uso favor de la Municipalidad Distrital de Carmen Alto; se pondrá se

pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus funciones de conformidad con el artículo 53° y 54° de “el ROF de la SBN”;

**19.** Que, en relación a “el inmueble” cabe indicar que con Oficio N° 08396-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre de 2022, se ha derivado la solicitud de “el administrado” a la “DGA” para su evaluación por ser de su competencia, según lo indicado en el décimo quinto considerando de la presente Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022, los Informes Técnicos Legales N°<sup>s</sup> 1281, 1282 y 1283-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN ALTO** representada por su alcalde, Jesús Luis Llallahui León, respecto de “el predio 1”, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus funciones.

**Artículo 3.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 4.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG**  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] Publicado en el diario “El Peruano” el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] Artículo 73.- Materias de Competencia Municipal  
(...)

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo

1.1 Zonificación

[4] Publicado en el diario “El Peruano” el 24 de diciembre de 2016.

[5] Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos

[6] Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes

141.1 Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquella que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud.