

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0442-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de abril del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 1137-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **CAMBIO DE FINALIDAD EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** de la afectación en uso solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CURA MORI**, respecto del predio de **554,70 m<sup>2</sup>**, ubicado en la Mz. K-1, Lote 1 del Centro Poblado Casco Urbano Cucungará del distrito de Cura Mori, provincia y departamento de Piura, inscrito en la partida N.º P15192328 del Registro de Predios de Piura, anotado con el CUS N.º 88500 (en adelante “el predio”); 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 al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre 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.º 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, en el caso en concreto, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a través del Título de afectación en uso del 9 de mayo de 2013, otorgó la afectación en uso de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CURA MORI** (en adelante “la

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, 10 de julio de 2019

<sup>2</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008

afectataria”), con la finalidad que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones otros usos: **parque/jardín**, según consta inscrito en el Asiento 00004 de la Partida N.º P15192328 del Registro de Predios de Piura. Asimismo, el dominio de “el predio” obra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según consta en el Asiento 00005 de la partida antes citada;

4. Que, de acuerdo al artículo 65º numeral 1 de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, son bienes de las municipalidades, los bienes inmuebles y muebles de uso público destinados a servicios públicos locales, por lo que, se determina que comprende el área destinada a **parque/jardín**;

5. Que, es preciso señalar que “el predio” constituye un bien de dominio público, destinado a **parque/jardín**, según los cuales, 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 conforme a la **Ley N.º 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos**. Adicionalmente, el artículo 4º 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;

6. Que, posteriormente a través del Decreto Supremo N.º 001-2023/VIVIENDA se aprobó el Reglamento de la Ley N.º 31199, Ley de protección de los espacios públicos, el cual precisa en su Tercera Disposición Complementaria respecto a los espacios públicos destinados a equipamiento urbano consolidados con anterioridad a la vigencia de la citada Ley, lo siguiente: *“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. Luego de efectuada la reasignación u otro acto que corresponda, la entidad beneficiaria gestiona, de ser necesario, la modificación de la zonificación ante la municipalidad competente”*.

### **Respecto a la solicitud de modificación de finalidad de la afectación en uso**

7. Que, mediante el Oficio N.º 0388-2023-AM-MDCM presentado el 13 de septiembre del 2023 (S.I. N.º 24905-2023) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CURA MORI** solicitó la reasignación de “el predio” para destinarlo al proyecto denominado: “Mejoramiento del servicio de comercialización del Mercado de Abastos Cucungará en el distrito de Cura Mori - provincia de Piura - departamento de Piura” con CUI 2500044, para lo cual presentó, entre otros documentos, los siguientes: **a)** copia simple del Acuerdo de Consejo Municipal N.º 053-2023-MDCM/CM; y, **b)** copia de la partida registral N.º P15192328, **c)** Formato N.º 07-A de la plataforma invierte.pe, **d)** plano perimétrico y ubicación PU-01; y, **e)** memoria descriptiva;

8. Que, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 02547-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de septiembre del 2023, donde se concluyó lo siguiente:

8.1 “El predio” se encuentra inscrito en la partida N.º P15192328 a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

- 8.2 Mediante Acuerdo de Concejo N.º 053-2023-MDCM/CM de fecha 21 de agosto del 2023, se acordó en su artículo primero desistir del procedimiento en trámite de Desafectación Administrativa asignado bajo el Expediente N.º 520-2023/SBNSDDI, asimismo en su artículo segundo se aprobó la reasignación administrativa de “el predio”.
- 8.3 Según el Geovisor SICAR del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego “el predio” recae totalmente sobre Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos.
- 8.4 “El predio” recae parcialmente sobre tramo de baja tensión de la empresa ELECTREONOROESTE.
- 8.5 “El predio” recae totalmente sobre el casco urbano de Cucungará.
- 8.6 “El predio” recae parcialmente sobre línea de media tensión del proyecto asociado Bajo Piura.
- 8.7 Existe diferencia entre el área solicitada (554,70 m<sup>2</sup>) y el área graficada (554,73 m<sup>2</sup>), según la documentación técnica presentada por “la afectataria”, sin embargo, dicha discrepancia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales-registrales.
- 8.8 “El administrado” no cumplió con presentar los requisitos técnicos exigidos por Artículo 89º y 100º de “el Reglamento”, aplicables al procedimiento administrativo de reasignación.

9. Que, asimismo como parte de la evaluación, se debe tener en cuenta el Informe N.º 00281-2023/SBN-DNR-SDNC del 14 de agosto de 2023, a través del cual la Subdirección de Normas y Capacitaciones se pronunció, respecto a consultas en torno a la aplicación de la Ley N.º 31199, señalando lo siguiente:

“(…)

**3.31. Así, para aquellos supuestos en los que las entidades públicas cuenten con una ocupación consolidada con anterioridad al 23.05.2021 sobre espacios públicos destinados a equipamiento urbano, distinta al uso o servicio predeterminado en el predio, podrá solicitarse a la SBN aprobar el acto que corresponda de acuerdo a la normativa del SNBE.**

**3.32. Cabe señalar que, en caso de equipamientos urbanos de competencia municipal, la SBN efectúa la reasignación previa aprobación de la municipalidad competente de acuerdo a las competencias municipales establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, conforme se ha previsto en el artículo 9 del TUO de la Ley N° 29151, y su Reglamento.**

**3.33. En ese estado de cosas, 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° 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.**

“(…)”

10. Que, en tal sentido, esta Superintendencia con Oficio N.º 08545-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 9 de noviembre de 2023 (en adelante “el Oficio”), trasladó a “la afectataria”, entre otros, las observaciones advertidas en los párrafos precedentes e hizo de conocimiento lo siguiente:

- 10.1. Se informó que, no cumplió con presentar todos los requisitos señalados en los artículos 100º y 157º de “el Reglamento”.
- 10.2. Precisar el uso o finalidad a la cual se viene destinando “el predio” y desde cuándo.
- 10.3. Sobre el proyecto denominado “Mejoramiento del Servicio de Comercialización del Mercado de Abastos Cucungará en el distrito de Cura Mori - Piura - Piura”, indicar el marco legal que lo faculta a ejecutar este tipo de proyectos.

- 10.4.** Presentar el informe técnico legal en el que sustente la necesidad del cambio de la finalidad solicitado (numeral 157.2 del artículo 157 de “el Reglamento”).
- 10.5.** “El predio” recae parcialmente sobre tramo de baja tensión de la empresa ELECTREONOROESTE y sobre línea de media tensión del proyecto asociado Bajo Piura respecto del cual debe brindar su consentimiento de continuar con el procedimiento.

Para tal efecto, se otorgó a “la afectataria” el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin que se sirva a presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad al numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”, asimismo “el Oficio” fue depositado en su casilla electrónica el 9 de noviembre de 2023, no contando con constancia de recepción; sin embargo, fue de conocimiento de “la afectataria” como se puede apreciar en el siguiente considerando, por ende la notificación queda convalidada de conformidad al artículo 24° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante el “TUO de la LPAG”);

**11.** Que, en respuesta a lo requerido, con Oficio N.° 528-2023-AM-MDCM presentado por “la afectataria” el 23 de noviembre de 2023 (S.I. N.° 32344-2023), adjuntó el Informe N.° 0068-2023-MDCM/SGDUR-R.F.S.M del 22 de noviembre de 2023 y panel fotográfico, emitido por el área de Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, mediante el cual da respuesta a “el Oficio”, señalando que:

**11.1.** Respecto al uso de “el predio”, indicó que se encuentra funcionando actualmente 52 puestos de distribución de producto y está ocupado al 100% por las edificaciones existentes. Asimismo, el centro de abastos no cuenta con un área destinada a la recepción de mercadería, por lo que, dichas actividades se realizan invadiendo los jirones que delimitan el lote.

**11.2.** Asimismo, indica que ejecutará próximamente el proyecto denominado: “Mejoramiento del servicio de comercialización del Mercado de Abastos Cucungará en el distrito de Cura Mori - provincia de Piura - departamento de Piura” CUI N.° 2500044, efectuada por la Unidad de Promoción, Gestión y Desarrollo de Infraestructura Productiva del Programa Nacional de Diversificación Productiva del Ministerio de la Producción, en donde se determinó la construcción de 88 puestos y demás ambientes, el cual beneficiaría a 13,428 pobladores del distrito, tendrá un costo total de inversión viable de S/ 7 209 101,11 de acuerdo al Formato N.° 07-A del [invierte.pe](http://invierte.pe) y demás documentación adjunta.

**11.3.** El marco legal que lo faculta a ejecutar ese tipo de proyecto es el Decreto Supremo N.° 284-2018-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1252, que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.

**12.** Que, de acuerdo a la evaluación integral efectuada, esta Subdirección procedió a emitir el Informe Brigada N.° 01424-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2023 (en adelante “el Informe Brigada”), con el cual se calificó los requisitos formales del procedimiento y se precisó, entre otros, lo siguiente:

**12.1. Respecto de la titularidad de “el predio”, su condición jurídica y libre disponibilidad**

**12.1.1.** “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 2° del Decreto Legislativo N.° 1202, además de ser considerado

como espacio público de carácter intangible de acuerdo a los artículos 3° y 4° de la Ley N.° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.

- 12.1.2. Sobre el mismo viene funcionando un mercado, en el cual se realizarán mejoramientos conforme al proyecto denominado: "Mejoramiento del servicio de comercialización del Mercado de Abastos Cucungará en el distrito de Cura Mori - provincia de Piura - departamento de Piura" con CUI 2500044.
- 12.1.3. Al respecto, se debe indicar que, el sub numeral 3.4 del numeral 3 del artículo 83 de la Ley N.° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades establece como función específica exclusiva de las municipalidades distritales la de *"Promover la construcción, equipamiento y mantenimiento de mercados de abastos que atiendan las necesidades de los vecinos de su jurisdicción"*.
- 12.1.4. En el Informe Preliminar N.° 02547-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de septiembre del 2023, se indicó que "el predio" recae totalmente sobre la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos; sin embargo, conforme a lo mencionado en el sub numeral 3.3.3 del "Informe Brigada", "el predio" es un lote individual del Centro Poblado Casco Urbano Cucungará inscrito en la partida matriz N.° P15193139, el cual ha pasado por un proceso de formalización por parte de COFOPRI; por lo que, se considera que se puede continuar con la evaluación correspondiente.
- 12.1.5. Se advirtió que, del Expediente N.° 520-2023/SBNSDDI, en cuyo Informe Preliminar N.° 00762-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de julio de 2023 se señaló que, de las imágenes satelitales del Google Earth de abril de 2022, se verificó que *"el predio" se ubica en zona urbana consolidada, de topografía plana, en la condición de ocupado y visto la imagen del Street View de marzo del 2013 se verifica que se encuentra delimitado por cerco de mallas metálicas por el Jr. Cuzco y Calle s/n, en su interior se visualiza áreas destinadas a puestos y pasajes propias de un mercado de abasto. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital"*. Asimismo, el procedimiento solicitado bajo dicho expediente fue declarado improcedente a través de la Resolución N.° 0930-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2023, información que complementa lo señalado en el numeral 8.2 del octavo considerando de la presente resolución.

## **12.2. Respecto a la competencia de bienes inmuebles estatales con edificación:**

- 12.2.1. Mediante Decreto Legislativo N.° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el D.S. N.° 217-2019-EF, 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 (DGA), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal; motivo por el cual, cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de las entidades, deberán ser presentados a la referida Dirección.
- 12.2.2. El sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de "el Reglamento" señala que un "predio estatal" "[e]s una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al

cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”.

12.2.3. En el caso en concreto, tenemos que “el predio” tiene el uso registral de parque/jardín, por lo que se trata de un espacio público. Al respecto, se debe tener presente que la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva n.º 0002-2021-EF/54.01, denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles”, aprobada con Resolución Directoral N.º 0009-2021-EF/54.01 y modificada con Resolución Directoral N.º 0016-2021-EF/54.01, establece que a los espacios públicos definidos en la Ley n.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, no les es aplicable la precitada Directiva.

12.2.4. De lo expuesto se colige que “el predio” no se encuentra dentro del ámbito de competencia de la DGA.

### **12.3. Respecto de la calificación formal de la solicitud de cambio de la finalidad:**

12.3.1. Legitimidad del solicitante: La Municipalidad Distrital de Cura Mori es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

12.3.2. Presentación de requisitos formales: Se determinó que el **procedimiento correcto es el de cambio de finalidad en vías de regularización** y no el inicialmente solicitado (reasignación).

Asimismo, que “La afectataria” ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100º, 153º y 157º 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” (“en adelante la Directiva”).

**13.** Que, mediante Memorando Brigada N.º 04384-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre del 2024, la Coordinadora del Equipo de Calificación deriva el Expediente N.º 1137-2023/SBNSDAPE al Equipo de Actos Gratuitos, con la finalidad de continuar con el procedimiento administrativo;

**14.** Que, ahora bien, a fin de corroborar la situación física de “el predio” se llevó a cabo la inspección técnica el 14 de marzo de 2024, en mérito de la cual se expidió la Ficha Técnica N.º 00025-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2024, donde se advirtió los hechos que se detallan a continuación:

“(...)

4) El predio cuenta con servicios básicos, piso de cemento y adicional tiene 02 tanques de agua en funcionamiento, asimismo, forma parte del Mercado de Abastos de Cura Mori, en el cual se visualizó que cuenta con aproximadamente 70 puestos los cuales se encuentran en mal estado.

5) El predio cuenta con techo metálico el cual solo la parte que tiene como frontis la calle Cusco se refleja en muy buen estado y de reciente colocación (según el Gerente de Desarrollo Territorial de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Cura Mori nos comenta que el techo ha sido colocado en febrero del presente año por motivos de las lluvias que dejó inhabitable esa sección), aproximadamente 35 puestos están realizando sus ventas en las afueras del mercado (Calle Cusco, Calle Arequipa y Calle S/N) debido al mejoramiento que se le está realizando al mercado por parte de la Municipalidad.

6) Según la partida P15192328 O.R de Piura indica que por su colindancia derecha se encuentra una Calle S/N; sin embargo, esta calle se encuentra invadida por los mismos comerciantes del lugar.

(...)”

**15.** Que, por otro lado, se debe indicar que, existe diferencia entre el área solicitada (554,70 m<sup>2</sup>) y el área graficada (554,73 m<sup>2</sup>), según la documentación técnica presentada por “la afectataria”, sin embargo, dicha discrepancia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales-registrales señaladas en la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC de la SUNARP, aunado a ello, la solicitud presentada esta referida a la totalidad de la partida registral N.º P15192328 del Predios de Piura;

## **Respecto al procedimiento administrativo de cambio de finalidad**

16. Que, si bien es cierto que la pretensión primigenia de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CURA MORI**, fue la reasignación de “el predio”; sin embargo, considerando lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N.º 31199 y el pronunciamiento vertido por la Subdirección de Normas y Capacitaciones de esta Superintendencia, se ha determinado que el procedimiento idóneo aplicable al presente caso es el **cambio de finalidad en vías de regularización**, por cuanto se viene destinando “el predio” a la finalidad de mercado de abastos, además que, se encuentra afectado en uso a favor de la citada comuna y viene destinándolo a una finalidad distinta a la señalada en el título de afectación en uso otorgado por COFOPRI; por tal razón, corresponde efectuar el encauzamiento al procedimiento antes citado en aplicación a lo señalado en el artículo 86º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimientos General Administrativo (en adelante “TUO de la LPAG”);

17. Que, asimismo tenemos que los afectatarios tienen expedito su derecho para solicitar el cambio de la finalidad de conformidad al artículo 157º 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**. Por su parte, el numeral 157.2 del citado artículo dispone que 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;

18. Que, la Subdirección de Normas y Capacitación emitió el Informe N.º 0039-2022/SBN-DNR-SDNC del 11 de marzo de 2022, señalando, entre otros, que el cambio de uso se encuentra directamente vinculado a la zonificación del suelo, encontrándose regulado en el inciso 1.1. del numeral 1 del artículo 73º de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; así como, los artículos 103º al 107º del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo N.º 022-2016-VIVIENDA, el procedimiento de cambio de zonificación sería de competencia municipal. Además, 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;

19. Que, en ese sentido, corresponde a esta Subdirección evaluar las condiciones - requisitos de procedencia del presente procedimiento administrativo de “el predio”; conforme se detalla a continuación:

### **19.1. No se haya iniciado el procedimiento de extinción o verificado el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso en la supervisión o inspección:**

Al respecto, con el Informe Preliminar N.º 02547-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de septiembre del 2023 complementado con “el Informe Brigada” y demás información presentada por “la afectataria”; se advirtió que a la fecha no existen procedimientos administrativos en trámite, asimismo, de la revisión del Registro SINABIP no se advierte la existencia de actuaciones de supervisión en “el predio” recae en la partida N.º P15192338 del Registro de Predios de Piura, inscrita a favor de Estado y anotado con el CUS N.º 88500.

De igual manera, de acuerdo a lo advertido en la Ficha Técnica N.º 00025-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2024 “el predio” se encuentra *siendo destinado a*

*“mercado de abastos” el cual se encuentra con servicios básicos, piso de cemento y adicional tiene 02 tanques de agua en funcionamiento, asimismo, forma parte del Mercado de Abastos de Cura Mori, en el cual se visualizó que cuenta con aproximadamente 70 puestos los cuales se encuentran en mal estado.*

#### **19.2. Se encuentre vigente la afectación en uso:**

Conforme a lo revisión de los antecedentes registrales y administrativos, se advierte que “el predio” recae sobre la afectación en uso otorgada a favor de “la afectataria” de conformidad al asiento 00004 de la partida registral N.º P15192328.

#### **19.3. La nueva finalidad se enmarque dentro de los fines institucionales:**

Es preciso señalar que “la afectataria” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el mismo que tiene como dentro de sus funciones promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción, por lo que, el cambio de finalidad a mercado de abastos, permitirá a “la afectataria” continuar con el cumplimiento de sus funciones conforme a la normativa legal.

De conformidad a lo indicado, su pretensión se enmarca dentro de las funciones de las municipalidades de conformidad al ítem 3.4 del numeral 3 del artículo 83º de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972 y su Reglamento de Organización y Funciones.

#### **19.4. Respecto a los requisitos vinculados con la nueva finalidad**

##### **Respecto al Informe técnico legal que justifica la necesidad del cambio de la finalidad**

“La afectataria” solicita el cambio de la finalidad en vía de regularización de “el predio” donde viene funcionando el Mercado de Abastos Cucungará, indicando que dicho mercado cuenta con “estructuraciones inapropiadas para los estándares actuales.

Asimismo, conforme a lo señalado en “el Informe Brigada”, “la afectataria” ha sustentado la necesidad del cambio de la finalidad a través del documento denominado “Uso/finalidad y antigüedad de uso del predio Lote 01 Mz. K-1 Centro Poblado Cucungará del distrito de Cura Mori” visado por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Cura Mori y a través del Oficio N.º 0388-2023-AMMDCM; en consecuencia, se cumple con lo dispuesto en el numeral 157.2 del artículo 157º de “el Reglamento”.

##### **Respecto al Acuerdo de Concejo**

“La afectataria” cumple con remitir el Acuerdo de Concejo N.º 053-2023-MDCM/CM del 21 de agosto de 2023 con el cual señala, entre otros, que aprueba la reasignación de “el predio”.

En tal sentido, de lo señalado se colige que, “la afectataria” ha sustentado la necesidad del cambio de finalidad de “el predio”, alegando que en la actualidad se encuentra destinando “el predio” al “Mercado de Abastos de Cucungará” y que a futuro realizará acciones de mejoras como el proyecto “Mejoramiento del servicio de comercialización del Mercado de Abastos Cucungará en el distrito de Cura Mori - provincia de Piura - departamento de Piura.

Asimismo, lo alegado fue corroborado con la inspección técnica (Ficha Técnica N.º 00025-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2024); por tal razón, en el caso en particular el procedimiento de “cambio de finalidad en vías de regularización” no requiere el cumplimiento de los requisitos respectivos; puesto que, “la afectataria” ya se encuentra destinando “el predio” a la finalidad solicitada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 157º y 159º de “el Reglamento”, en concordancia con “la Directiva”.

**20.** Que, en el caso concreto, esta Superintendencia se encuentra facultado en procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario de los bienes estatales optimizando su uso y valor; en ese sentido, conforme a la evaluación realizada de la documentación presentada por “la afectataria”, queda demostrado que en “el predio” se encuentra funcionando el **“Mercado de Abastos Cucungará”**, aunado a ello, manifestó que continuará realizando acciones para el mejoramiento del mismo, correspondiendo disponer el cambio de finalidad en vías de regularización respectivo;

### **Respecto de las obligaciones de “la afectataria” sobre “el predio”**

**21.** Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de cambio de la finalidad en vías de regularización de la afectación en uso; conforme se detalla a continuación:

**21.1.** Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad a la aplicación de lo establecido en el artículo 149º de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67º del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

**21.2.** De igual forma, “la afectataria” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada<sup>3</sup>(...).

**22.** Que, según lo dispone el numeral 1 del artículo 152º de “el Reglamento”, la administración de los predios estatales puede ser otorgada a plazo determinado o indeterminado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso la afectación en uso de “el predio” es a plazo indeterminado, en razón a que el fin público que brinda “la afectataria” es permanente en el tiempo;

**23.** Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

<sup>3</sup> Conforme al numeral 2.14 de la Directiva N.º 005-2011-SBN, la entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105º del Reglamento de la Ley N.º 29151 aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando N.º 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

De conformidad, con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, la Resolución N.º 0035-2024/SBN-GG y el Informe Técnico legal n. 0513-2024 del 25 de abril del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR** el **CAMBIO DE FINALIDAD EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** de la afectación en uso a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CURA MORI**, respecto del predio de 554,70 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. K-1, Lote 1 del Centro Poblado Casco Urbano Cucungará del distrito de Cura Mori, provincia y departamento de Piura, inscrito en la partida N.º P15192328 del Registro de Predios de Piura, anotado con el CUS N.º 88500, por un plazo indeterminado, a fin de que continúe siendo destinado al “Mercado de Abastos Cucungará”; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso por las causales señaladas en la presente Resolución.

**SEGUNDO: NOTIFICAR** a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CURA MORI** lo resuelto en la presente resolución.

**TERCERO: REMITIR** una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**CUARTO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Piura de la Zona Registral N.º I - Sede Piura, para su inscripción correspondiente.

**QUINTO:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.oe/sbn](http://www.gob.oe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Comuníquese, publíquese y regístrese.-**

Firmado por:  
**PAULO CESAR FERNÁNDEZ RUIZ**  
Subdirector (e)  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal