

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0497-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 22 de mayo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.° 398-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCA SANCOS**, representada por su alcalde Abigael Salcedo Huaman, mediante la cual solicita el **CAMBIO DE LA FINALIDAD** del predio de 3 079,50 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz D Lote 1 del Centro Poblado Huanca Sancos, en el distrito de Sancos, provincia de Huanca Sancos y departamento de Ayacucho, inscrito en la partida N.° P11052491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho de la Zona Registral N.° XIV - Sede Ayacucho, anotado con CUS N.° 9893 (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[1] (en adelante “el TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA[2] (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 Oficio N.° 217-2024-MPH/AP presentado el 20 de marzo del 2024 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.° 07472-2024), la Municipalidad Provincial de Huanca Sancos, representada por su alcalde Abigael Salcedo Huaman (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la cesión en uso y/o transferencia de “el predio” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Creación del Servicio de Práctica Deportiva y/o Recreativa en Losa Multideportiva en el Barrio Raquina de Centro Poblado Huanca Sancos Distrito de Sancos de la Provincia de Huanca Sancos del Departamento de Ayacucho” con CUI N.° 2593403 (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto, presentó el Informe N.° 035-2024-MPH-GDTI/DCDT-MSH del 18 de marzo del 2024, una copia de la partida N.° P11052491, y una copia del Título de Afectación en Uso del 31 de enero del 2003;
4. Que, se debe tener presente que los particulares pueden solicitar la administración de un predio estatal a través de la cesión en uso; mientras que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales[3] pueden solicitar la administración de un predio estatal a través de la afectación en uso o la reasignación. Por lo tanto, teniendo en cuenta que “la Municipalidad” es una entidad pública que detenta la administración de “el predio”, cuyo uso predeterminado es

“parque/jardín”; y, que pretende destinarlo a la ejecución de “el Proyecto”, es decir, a una finalidad distinta, **corresponde tramitar el presente pedido como uno de cambio de finalidad**, de conformidad al numeral 3 del artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”)[4];

5. Que, en tal sentido, corresponde tener presente que el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151 que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”;

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 declarando inadmisibles 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 Municipalidad”, 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 00894-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril del 2024, en el que se advierte, entre otros, lo siguiente: **i)** se procedió a evaluar el polígono de la partida N.º P11052491, el cuál obra en la base de información de la SBN, obtenido del aplicativo Geocatastro y del JMAP; cabe mencionar, que el polígono fue elaborado por COFOPRI, advirtiéndose un desfase gráfico del polígono en comparación con su ubicación física; **ii)** revisado el Geocatastro y el Visor SUNARP, “el predio” recae sobre la partida N.º P11052491, de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia. Asimismo, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Huanca Sancos, y anotado con CUS N.º 9893, destinado como equipamiento urbano de uso “parque/jardín”; **iii)** se superpone parcialmente con el predio registrado con CUS N.º 117420, donado a favor del Ministerio de Educación – Institución Educativa Inicial N.º 427 mediante escritura pública de donación de fecha 23.09.2015; sin embargo, en dicha escritura se indica que el predio donado forma parte del predio inscrito en la partida N.º P11052468 O.R de Ayacucho, en cuyo PTL N.º 175-COFOPRI-2002-AYACUCHO se advierte que no colinda con “el predio”;

iv) revisado el GEOCATMIN, “el predio” recae sobre un área restringida de tipo ANAP denominado “HUANCA SANCOS-ANAP 070”; v) según la imagen satelital del Google Earth de fecha 07.07.2023, se observa que “el predio” tiene construcciones en su interior, aparentemente de un parque, que representan el 40.65%;

12. Que, de acuerdo a lo expuesto, se ha determinado que “el predio” solicitado se encuentra inscrito en la partida N.º P11052491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, respecto de la cual se determinó lo siguiente: i) “el predio” es un equipamiento urbano destinado a “parque/jardín”, por lo cual es un bien de dominio público, de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202[5] y se constituye como un espacio público, el mismo que se encuentra regulado en la Ley N.º 31199, “Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos” (en adelante “Ley N.º 31199”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA; ii) en el asiento 00004 se inscribió la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor de la Municipalidad Provincial de Huanca Sancos, en virtud del Título de Afectación en uso del 31 de enero del 2003, 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; y, iv) en el asiento 00006 se inscribió el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en mérito a la Resolución N.º 1637-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de diciembre del 2019; con lo cual no se ha extinguido la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Provincial de Huanca Sancos (entidad afectataria), por lo que se encuentra vigente;

13. Que, en consecuencia, tenemos que **“la Municipalidad” tiene la condición de afectataria de “el predio”, cuyo uso predeterminado es “parque/jardín”**. En ese contexto, es 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**;

14. Que, asimismo, 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);

15. Que, aunado a ello, 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”*;

16. 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*

". Por lo tanto, corresponde analizar si "el predio" viene siendo destinado por "la Municipalidad" a un fin público distinto al de "parque/jardín";

17. Que, según las imágenes satelitales del Google Earth del 07 de julio del 2023, sobre "el predio" existen construcciones, aparentemente de un parque; por lo tanto, el pedido de "la Municipalidad" no se encuentra dentro del supuesto contemplado en la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA;

18. 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"*;

19. Que, en consecuencia, toda vez que "el predio" (destinado a "parque/jardín") tiene la calificación especial de espacio público y se ha determinado que no es aplicable al presente caso la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, corresponde declarar improcedente el pedido de "la Municipalidad" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de cambio de la finalidad;

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";

21. Que, por otro lado, "la Municipalidad" 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"[6];

De conformidad con lo dispuesto en "el TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "el TUO de la Ley N.º 27444", la Resolución N.º 0043-2024/SBN-GG del 17 de mayo del 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0570-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCA SANCOS**, representada por su alcalde Abigael Salcedo Huaman, 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

Firmado por  
FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA  
Subdirector (e)  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 11 de abril de 2021.

**[3] Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales**

"Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector.

b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.

c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.

d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.

e) Los gobiernos regionales.

f) Los gobiernos locales y sus empresas.

g) Las empresas estatales de derecho público".

[4] 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".

[5] 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.

[6] De acuerdo a los artículos 44º y 45º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, 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.