

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0754-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 6 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 607-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, representado por su gobernador regional Luis Ernesto Neyra Leon, mediante el cual peticiona la reasignación de un predio de 2890,40 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz 29 Lote 1 del Centro Poblado Barrio Leticia, en el distrito de Máncora, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida N.º P15255853 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N.º 1 - Sede Piura, registrado con CUS N.º 107324 (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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.º 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante "el Reglamento").
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el que 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 Estral 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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Oficio N.º 210-2024/GRP-100000 presentado el 16 de julio de 2024 ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 20043-2024), el Gobierno Regional de Piura, representado por su gobernador regional Luis Ernesto Neyra León (en adelante "el administrado"), solicitó la reasignación en uso de "el predio" con el fin de ejecutar el proyecto denominado: *"Reconstrucción del Centro de Salud Máncora I-3 del distrito de Máncora, provincia de Talara, región de Piura"*. Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de la partida N.º P15255853; **ii)** Acuerdo de Consejo Regional N.º 2219-2024/GRP-CR del 15 de julio de 2024; **iii)** Formato Referencial N.º 2: Plan Conceptual; **iv)** copia del Dictamen N.º 15-2024/GRP-CR-CPPTYAT; **v)** copia del Informe N.º 049-2024/GRP-CRP-EACCR; **vi)** copia del Memorando N.º 1275-2024-GRP-400000 que traslada el Informe N.º 1400-2024/GRP-460000; y, **vii)** copia del Informe N.º 62-2024GRP-410400.

4. Que, mediante Oficio N.º 210-2024/GRP-100000 presentado el 30 de julio de 2024 ante la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. N.º 21199-2024), “el administrado solicitó la reasignación en uso de “el predio” con el fin de ejecutar el proyecto denominado: *“Reconstrucción del Centro de Salud Máncora I-3 del distrito de Máncora, provincia de Talara, región de Piura”*. Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de la partida N.º P15255853; **ii)** Acuerdo de Consejo Regional N.º 2219-2024/GRP-CR del 15 de julio de 2024; **iii)** Formato Referencial N.º 2: Plan Conceptual.

5. Que, el procedimiento de reasignación se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 88.1 del artículo 88º que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público. Asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 89º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que 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”), es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva.

6. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la reasignación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 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. 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 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”).

7. Que, por otro lado, el 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; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. 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 realizar en gabinete la evaluación técnica de la solicitud presentada por “el administrado”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 01491-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio de 2024, complementado mediante el Informe Preliminar N.º 01598-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de agosto de 2024, en el que se determinó lo siguiente: **i)** en el informe se evaluó el área gráfica (2 890,40 m²) de la partida N.º P15255853 obtenida del PTL N.º 0127 y 0128-COFOPRI-2015-OZPIU y la Base Gráfica Única; **ii)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º P15255853 a favor del Estado representado por esta SBN y está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Máncora, registrado con CUS N.º 107324; **iii)** “el predio” está destinado a Uso Deportes, por lo que se trata de un bien de dominio público; **iv)** revisadas las imágenes satelitales de Google Earth vigentes al 18/06/2023, “el predio” se encuentra en ámbito urbano; **iv)** en las imágenes de Street View se observa un circo y algunos autos producto del estacionamiento del mismo. Dichos eventos se dan en época de temporada;

v) según la plataforma Geollaqta de COFOPRI, “el predio” recae sobre la Mz 29 Lote 01 del Centro Poblado Barrio Leticia; vi) según la plataforma de CENEPRED, “el predio” cuenta con nivel de susceptibilidad a movimientos en masa por lluvias fuertes (alto) y susceptibilidad por inundación a nivel regional (bajo).

10. Que, asimismo, se procedió a realizar la lectura de la partida N.º P15255853 del Registro de Predios de Arequipa, advirtiéndose lo siguiente: i) es un lote de equipamiento urbano destinado a “deportes”, el cual constituye un bien de dominio público según el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202[3] y se constituye como un espacio público regulado en la Ley N.º 311999 - Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos (en adelante “Ley N.º 31199”) y su Reglamento; ii) en mérito al Título de Afectación en Uso de fecha de 30/11/2015, se inscribió la afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Máncora para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso deportes - asiento 00002); iii) en virtud de la Resolución N.º 1174-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre de 2019, se inscribió el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por “la SBN” (asiento 00003), con lo cual no se extinguió la afectación en uso que detenta la Municipalidad de Distrital de Máncora, encontrándose esta vigente.

11. Que, a partir de lo expuesto, se tiene que “el predio” está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Máncora, es decir, no es de libre disponibilidad; por lo cual, esta Superintendencia no puede otorgar otro acto de administración en tanto se encuentre vigente dicha afectación en uso.

12. Que, al respecto, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala lo siguiente: *“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”*.

13. Que, asimismo, “el predio” es un equipamiento urbano destinado a deportes, es conveniente señalar que en los artículos 3 y 4 de la “Ley N.º 31199”, que prescriben 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, por su parte, el artículo 10 y 25 del Reglamento de la Ley N.º 31199, aprobado con Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, establece que **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 del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA)**; siendo que 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.

15. Que, de acuerdo a lo expuesto, “el predio” es un espacio público (destinado a deportes), cuya finalidad predeterminada debe ser garantizada por la entidad administradora (Municipalidad Distrital de Máncora); por lo tanto, el presente pedido es improcedente.

16. Que, en consecuencia, toda vez que se ha determinado que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Máncora y toda vez que es un espacio público, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

17. Que, por otro lado, se revisó la plataforma Invierte.pe, en la que se identificó que el Proyecto de Inversión denominado “

*Reconstrucción del Centro de Salud Máncora I-3 del distrito de Máncora, provincia de Talara, región de Piura* se encuentra registrado con el CUI N.º 2558584, cuya Unidad Ejecutora Presupuestal es la Autoridad Nacional de Infraestructura. En tal sentido, el proyecto que “el administrado” pretende ejecutar sobre “el predio” podría estar enmarcado en la Ley N.º 30556 - Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios; por lo tanto, en caso de solicitar la reasignación de “el predio” bajo el citado marco legal, corresponderá a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta SBN evaluar dicho petitorio, conforme a lo dispuesto en la Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024[4].

**18.** Que, toda vez que “el predio” se encuentra afectado en uso a la Municipalidad Distrital de Máncora y que sobre el mismo habrían ocupaciones temporales, corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia lo advertido por esta Subdirección, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 53 y 54 de “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0868-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de septiembre de 2024.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, representado por su gobernador regional Luis Ernesto Neyra Leon, 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  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

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

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

[3] Decreto Legislativo N.º 1202, 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

“Artículo 2.- **Ámbito de aplicación** (...)

2.2. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda no pueden ejecutarse en:

(...)

g) Bienes de dominio público, tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.”

[4] Artículo 1 de la Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE

“Delegar a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, durante el año 2024, la competencia para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativos de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales, realizados de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.º 1192 y la Ley N.º 30556”.