

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0294-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 317-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACASMAYO**, representada por Ricardo Orlando Guanilo Ayala, mediante la cual peticiona la **REASIGNACIÓN** de un predio de 4 283,20 m², ubicado en la Manzana 07, Lote 1 del Asentamiento Humano El Porvenir, en el distrito y provincia de Pacasmayo, en el departamento de La Libertad, inscrito en la partida N.° P14192783 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo en la Zona Registral N.° V - Sede Trujillo, anotado en el SINABIP con el CUS N.° 135403 (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 "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 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 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.° 477-2024-MDP/A presentado el 19 de noviembre de 2024 (S.I. N.° 33650-2024) ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia, la Municipalidad Distrital de Pacasmayo (en adelante, "la administrada"), representada por su alcalde Ricardo Orlando Guanilo Ayala, solicitó la reasignación de "el predio" a fin de destinarlo al mantenimiento de las unidades móviles de propiedad municipal;
4. Que, mediante Oficio N.° 115-2025-MDP/A presentado el 07 de abril de 2025 (S.I. N.° 11515-2025) ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia, "la administrada" reiteró su pedido de reasignación de "el predio" y adjuntó la partida N.° P14192783 del Registro de Predios de Trujillo;

5. Que, el procedimiento de reasignación es regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 88.1 del artículo 88 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 desarrollan en los artículos 100 y 89 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, 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”);

7. Que, por su parte, 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 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;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a realizar la evaluación técnica de la solicitud presentada por “la administrada”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 02201-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2024, en el que se determinó lo siguiente: **i)** “el predio” está inscrito en la partida N.º P14192783 a favor del Estado representado por la SBN, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pacasmayo con el uso público “parque/jardín”; **ii)** “el predio” está registrado en el SINABIP con el CUS N.º 135403; **iii)** según el geoportal GISEM del OSINERGMIN, “el predio” se superpone con conexiones de alumbrado público; **iv)** revisadas las imágenes satelitales de Street View vigentes a noviembre de 2023, se observa que “el predio” tiene una superficie aparentemente aplanada, descampada, sin uso en su mayor extensión con presencia de un reservorio hacia la calle Elmer Faucett; y, **v)** en las imágenes satelitales de Google Earth vigentes a septiembre de 2023, se observa que “el predio” adolece de cerco perimétrico, está circundado por calles;

10. Que, asimismo, revisada la partida N.º P14192783 del Registro de Predios de Trujillo, se advirtió lo siguiente: **i)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a parque/jardín, por lo cual es un bien de dominio público de conformidad con el numeral 2.1) del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202[3]; **ii)** en el asiento 00002 se inscribió el Título de Afectación en Uso de fecha 16/09/2015, otorgado por COFOPRI a favor de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo; y **iii)** en mérito a la Resolución N.º 926-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27/09/2019, se inscribió el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según consta en el asiento 00003;

11. Que, de acuerdo a lo expuesto, en el Informe Preliminar N.º 02201-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2024, se indicó que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pacasmayo; no obstante, de la revisión de la partida N.º P14192783 del Registro de Predios de Trujillo, se advierte que **“el predio” está afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo;**

12. Que, se advierte que, mediante Oficio N.º 00379-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2025, se brindó orientación a “la administrada” sobre el procedimiento de cambio de finalidad de la afectación en uso de “el predio”; no obstante, no correspondía aplicar dicho procedimiento al presente caso debido a que la Municipalidad Distrital de Pacasmayo no es la entidad afectataria de “el predio”. Por lo tanto, se procederá a evaluar el procedimiento de reasignación de “el predio”, debiéndose dejar sin efecto el Oficio N.º 00379-2025/SBN-DGPE-SDAPE;

13. Que, en ese contexto, toda vez que “el predio” es un bien de dominio público del Estado destinado a “parque/jardín”, se debe precisar que los artículos 3 y 4 de la Ley N.º 311199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante, “Ley N.º 31199”), señalan 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;

14. Que, asimismo, los artículos 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 de D.S. 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. En tal sentido, el numeral 17.2 del artículo 17 del D.S. N.º 001-2023-VIVIENDA dispone que a las áreas verdes de uso y dominio público por su naturaleza intangible, no se les puede asignar un uso que las desnaturalice o impida el disfrute colectivo de las misma (artículo 25 del D.S. N.º 001-2023-VIVIENDA);

15. Que, sin perjuicio de ello, se debe señalar que la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. N.º 001-2023-VIVIENDA, ha previsto un supuesto en el que es aplicable la reasignación en uso a cargo de la SBN, siendo este cuando una entidad pública venga destinando con carácter permanente el equipamiento urbano (espacio público) a una finalidad distinta a la predeterminada desde antes de la entrada en vigencia de la “Ley N.º 31199” (22/05/2021). Por lo tanto, corresponde evaluar si “la administrada” viene destinando “el predio” a un fin público distinto al de “parque/jardín”;

16. Que, según las imágenes satelitales de Street View vigentes a noviembre de 2023, se observa que “el predio” tiene una superficie aparentemente aplanada, descampada y sin uso en su mayor extensión. Por lo tanto, el pedido de reasignación de “el predio” no se subsume en el supuesto de hecho de la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, toda vez que “la administrada” no viene destinando “el predio” a una finalidad distinta a la predeterminada (“parque/jardín”);

17. Que, en ese contexto, es necesario tener presente 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”;*

18. Que, por lo tanto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” 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;

19. Que, toda vez que “el predio” está afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo, **se hará 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 “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico N.º 0331-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACASMAYO**, representada por Ricardo Orlando Guanilo Ayala, 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.- DEJAR SIN EFECTO el Oficio N.º 00379-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2025, por las consideraciones expuestas en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

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

QUINTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.-

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, 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.”