



RESOLUCIÓN N° 0380-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 093-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE**, representada por su alcalde, Franco Vidal Morales, mediante la cual peticona el **CAMBIO DE FINALIDAD** en vía de regularización de un predio de 3 600,00 m², ubicado en el Pueblo Joven Horacio Zevallos Gamez Lote PQ21 Grupo G, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P02079914 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 80774 (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 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 (en adelante “la 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 esta Superintendencia;
3. Que, mediante Oficio N.º 000001-2025-MDA/GDTI-SGDT presentado el 22 de enero del 2025 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 01988-2025), y el 23 de enero del 2025 a través de la mesa de partes física (S.I. N.º 02155-2025); la Municipalidad Distrital de Ate, a través de su Subgerente de Desarrollo Territorial (e), Cirilo Huamán Orosco (en adelante “la Municipalidad”), remitió los documentos mediante los cuales se solicita la reasignación de “el predio”, a fin de que sea destinado al proyecto denominado “Centro Cultural Deportivo Municipal Horacio Zevallos”. Para tal efecto se adjuntaron los siguientes documentos: **i)** Formato de solicitud de reasignación firmada por el alcalde de “la Municipalidad”, Franco Vidal Morales[3]; **ii)** Formato de Plan Conceptual; **iii)** Informe Técnico N.º 01-2025/JERR-FCBM del 06 de enero del 2024; **iv)** Memoria Descriptiva de Arquitectura; **v)** Memoria Descriptiva de “el predio”; **vi)** Plano Perimétrico de diciembre del 2024; y, **vii)** Plano de Ubicación y Localización de diciembre del 2024;
4. Que, cabe precisar que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar la administración de un predio estatal a través de los siguientes procedimientos: **i)** la afectación en uso; o, **ii)** la reasignación. No obstante, en el presente caso, “la Municipalidad” tiene la administración de “el predio”, pero requiere cambiar la finalidad de dicho predio de “parque/jardín” para poder destinarlo a un proyecto deportivo. Por lo tanto, corresponde tramitar el presente pedido como uno de **cambio de finalidad de la afectación en uso**, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley de Procedimiento

Administrativo General, aprobado mediante el D.S. N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”) [4];

5. Que, el procedimiento de **cambio de finalidad** se encuentra regulado en el artículo 157 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, para lo cual, 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 de “el Reglamento”, según corresponda;

6. Que, asimismo, es menester señalar que el Informe N.º 0045-2019/SBN-DNR-SDNC el 27 de febrero del 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;

7. Que, siendo que “la Municipalidad” indica venir destinando a “el predio” al uso de “deportes”, se debe tener presente que el artículo 159 de “el Reglamento” prescribe que: *“Los predios estatales que no tienen un destino público predeterminado, pero que estén siendo destinados al uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, pueden ser afectados en uso, en vía de regularización, por plazo indeterminado por la entidad titular del bien o por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, a favor de la entidad que lo viene destinando al uso público o a la prestación del servicio público. Para tal efecto, la entidad presenta su solicitud, de acuerdo a los requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales, contemplados en el artículo 100 del 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; 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;

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 técnica 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 00186-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de febrero del 2025, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** no existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada (3 600,00 m²) y el área gráfica según la documentación presentada por “la Municipalidad” (3 585,14 m²); sin perjuicio de ello, dicha Comuna requiere la totalidad de la partida N.º P02079914 que corresponde a un área de 3 600,00 m² (“el predio”), siendo que el polígono de SUNARP sí coincide con el área solicitada; **ii)** según el GEOCATASTRO y la base SUNARP, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N.º P02079914, con CUS N.º 80774; asimismo, si bien se advierte una superposición con la partida N.º 11056781 propiedad de la Comunidad Campesina Collanac, revisados los antecedentes registrales se observa que “el predio” se independiza de ésta; **iii)** conforme al visor IMP, “el predio” tiene Zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública); **iv)** de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 05.03.2024, se observa que “el predio” se encuentra ocupado por un área deportiva, constituida por una cancha de tierra con arcos, toldos de postes de madera y malla, y unas tribunas de concreto; y, **v)** por su parte, en el Informe Técnico N.º 01-2025/JERR-FCBM del 06.01.2024 adjunto a la solicitud de “la Municipalidad”, se indica que “el predio” viene siendo utilizado como área deportiva desde antes del 27 de agosto del 2015; asimismo indican que no ha existido ni parque ni jardín en “el predio”, lo cual se concuerda del archivo de imágenes satelitales históricas de Google Earth, donde se advierte una imagen de fecha 14.03.2014 donde “el predio” vendría siendo utilizado como campo área deportiva;

11. Que, de la revisión de la partida N.º P02079914 del Registro de Predios de Lima se advierte que: **i)** corresponde a un lote de equipamiento urbano destinado a “parque/jardín”; **ii)** fue afectado en uso por

COFOPRI a favor de “la Municipalidad”, a fin que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (asiento 00002); y, **iii**) mediante Resolución N.º 943-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27.09.2019 se dispuso la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN; cabe indicar que con dicha inscripción no se extinguió la afectación en uso otorgada a favor de “la Municipalidad”, la cual continúa vigente;

12. Que, en vista de lo señalado, resulta conveniente señalar que con fecha 22 de mayo del 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 son espacios públicos, entre otros, **los parques y áreas verdes**; asimismo, en su artículo 4 se señala que “*los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible*”. Por lo tanto, “el predio” al tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado a “parque/jardín”, constituye un **espacio público, inalienable, inembargable, imprescriptible e intangible**. Asimismo, con fecha 03 de marzo del 2023, se publicó en el Diario Oficial El Peruano el D.S. N.º 001-2023-VIVIENDA, con el cual se aprobó el Reglamento de la Ley N.º 31199, indicándose en su numeral 10.3 del artículo 10 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*”;

13. Que, sin perjuicio de ello, la Tercera Disposición Complementaria Final del referido Reglamento de la Ley N.º 31199 dispone que: “*Las entidades públicas que se encuentren 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.*” Respecto a dicha disposición, en el Informe N.º 00281-2023/SBN-DNR-SDNC del 14 de agosto del 2023 se concluyó lo siguiente: “*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); (...) 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*”;

14. Que, en dicho contexto, mediante Informe Preliminar N.º 00266-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero del 2025 se realizó el diagnóstico legal de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, advirtiéndose, lo siguiente: **i)** toda vez que “la Municipalidad” ostenta la administración de “el predio” y desde el año 2015 viene destinándolo a un uso público distinto (“deportes”) al predeterminado (“parque/jardín”), es decir, desde antes de la vigencia de la Ley N.º 31199 (entró en vigencia el 23 de mayo del 2021); de conformidad con lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N.º 31199, **esta Subdirección puede proceder con el cambio de finalidad de “el predio”**; **ii)** asimismo, se realizaron las siguientes observaciones a la solicitud presentada por “la Municipalidad”: **ii.a)** no se cumplió con presentar el Acuerdo de Concejo mediante el cual se requiera el cambio de finalidad de la afectación en uso sobre “el predio”; y, **ii.b)** “la Municipalidad” deberá cumplir con sustentar la necesidad del cambio de la finalidad de “el predio” en un informe técnico legal, acompañando los documentos que acrediten su pedido;

15. Que, en dicho contexto, con Oficio N.º 01304-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero del 2025 (en adelante “el Oficio”), se informó a “la Municipalidad” lo concluido mediante los Informes Preliminares Nros. 00186 y 00266-2025/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, se le trasladaron las observaciones señaladas en el considerando precedente; otorgándole el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de emitir resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”;

16. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 21 de febrero del 2025 en la casilla electrónica [\[5\]](#) asignada a “la Municipalidad”, conforme obra en la Constancia de Notificación Electrónica generada; siendo que con fecha 03 de marzo del 2025 se confirmó la recepción de “el Oficio”, emitiéndose el Acuse de Notificación correspondiente; por lo que, de conformidad con el quinto y sexto párrafos del numeral 20.4 del artículo 20[\[6\]](#) del “TUO de la LPAG”, se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 17 de marzo del 2025**;

17. Que, extemporáneamente, mediante el Oficio N.º 000100-2025-MDA/GDTI-SGDT presentado el 21 de abril del 2025 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 12784-2025), y el 23 de abril del 2025 a través de la mesa de partes física (S.I. N.º 13104-2025), “la Municipalidad” pretende subsanar las observaciones trasladadas mediante “el Oficio”, para lo cual adjuntó, entre otros, lo siguiente: **i)** Acuerdo de Concejo N.º 023-2025 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate; **ii)** Informe N.º 000258-2025-MDA/GDTI-SGI; y, **iii)** Informe N.º 009-2025-GTAM/MDA del 12 de marzo del 2025;

18. Que, en ese sentido, “la Municipalidad” no subsanó las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado; por lo que, resulta inoficioso pronunciarse respecto a la documentación presentada mediante las Solicitudes de Ingreso Nros. 12784-2025 y 13104-2025, así como en relación al cumplimiento de los requisitos para otorgar el cambio de finalidad. En vista de ello, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Sin perjuicio de que “la Municipalidad” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

19. Que, toda vez que “el predio” se encuentra afectado en uso, 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”;

De conformidad con lo dispuesto en “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 0409-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE**, representada por su alcalde, Franco Vidal Morales, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[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] Si bien las Solicitudes de Ingreso Nros. 01988-2025 y 02155-2025 fueron presentadas por el Subgerente de Desarrollo Territorial(e), Cirilo Huamán Oroasco, el Formato de Solicitud anexo a éstas se encuentra firmado por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Ate. En vista de ello, en el presente procedimiento se consideró a dicha autoridad como representante de la Municipalidad.

[4] **“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] El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N.º 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera:

“4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”

[6] **“Artículo 20. Modalidades de notificación**

(...) La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.”