

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0672-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 382-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSE MARÍA ARGUEDAS**, representada por su entonces alcalde, Víctor Merino Huaraca, mediante la cual peticiona la **MODIFICACIÓN DE TITULAR DE LA AFECTACIÓN EN USO POR CAMBIO DE JURISDICCIÓN** del predio de 101 455,83 m², ubicado en el lote 1, manzana G5 del Centro Poblado Huancabamba, distrito de José María Arguedas, provincia de Andahuaylas y departamento de Apurímac, inscrito en la partida N.º P26023629 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Andahuaylas, registrado en el SINABIP con CUS N.º 145230 (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 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 D00210-2022-COFOPRI-DE presentado el 18 de marzo del 2022 (S.I N.º 08338-2022), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el Director Ejecutivo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, Sr. Jorge Luis Quevedo Mera trasladó la solicitud realizada por la Municipalidad Distrital de José María Arguedas (en adelante “la Municipalidad”) a través del cual peticiona la cesión en uso o afectación en uso de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “*Creación de los servicios de losa recreacional Multiuso de la localidad de Huancabamba del distrito de José María Arguedas – provincia de Andahuaylas – departamento de Apurímac*” CUI 2515966 (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto, adjuntó entre otros, lo documentos siguientes: **i)** Oficio N.º 106-2022-AL-VMH/MDJMA del 15 de marzo del 2022; y, **ii)** copia literal de la partida N.º P26023629 del Registro de Predios de la Oficina Registral Andahuaylas;

4. Que, es preciso señalar que “la Municipalidad” solicitó el procedimiento de afectación en uso, no obstante, se advierte que “el predio” se encuentra bajo la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de José Carlos Mariátegui; por lo que, en el presente caso **corresponde tramitar la solicitud como una modificación de titular de afectación en uso por cambio de jurisdicción**, de conformidad al numeral 3 del artículo 8 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”);

5. Que, al respecto, debe precisarse que el procedimiento de cambio de titular de la afectación en uso por cambio de jurisdicción no se encuentra expresamente regulado en las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, sin embargo, en observancia a lo establecido por el numeral 1) del artículo VIII del Título Preliminar del “TUO de la Ley N.° 27444”, las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad;

6. Que, en ese sentido, el marco legal que sustenta la modificación de titular de la afectación en uso por cambio de jurisdicción de predio del Estado es la Ley de creación del nuevo distrito, por lo que, fin de evaluar dicho petitorio, se ha determinado que existen tres (03) requisitos que deben cumplirse de manera conjunta, siendo estos los siguientes: **i)** que exista una ley de creación de un nuevo distrito, lo que implica la creación de una nueva municipalidad; **ii)** que exista una afectación en uso vigente a favor de otra comuna, la cual ha perdido competencia sobre el predio materia de evaluación, en virtud que este ha pasado a la jurisdicción del nuevo distrito creado; y, **iii)** que en la partida del predio materia de evaluación se encuentre inscrito el cambio de jurisdicción del predio;

7. 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;

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 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 del cual se emitió el Informe Preliminar N.° 00937-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2022, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” corre inscrito en la partida N.° P26023629 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Andahuaylas, con CUS N.° 145230, cuenta con uso registral “**área deportiva**”, afectado en uso a favor del Ministerio de Educación y a la Municipalidad Distrital de Andahuaylas; **ii)** sobre “el predio” se ha otorgado los siguientes derechos: código N.° 010208221 (trámite) y código N.° 010243206 (titulado); y, **iii)** revisada las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 04 de julio del 2021 se observan dos pequeñas construcciones al frente y al fondo de “el predio”; además, aparentemente existiría un cerco que delimitaría a “el predio”;

10. Que, mediante Oficio N.º 03529-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo del 2022, se solicitó a “la Municipalidad”, formalizar ante esta Superintendencia su pedido de modificación de titular de afectación en uso por cambio de jurisdicción, indicando la ley de creación del distrito de José María Arguedas y proceda con inscripción del cambio de jurisdicción en la partida N.º P26023629 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Andahuaylas. Para tal efecto, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de distancia de dos (02) días hábiles, para presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, en aplicación del numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”. Al respecto, es preciso señalar que dicho Oficio fue depositado en la casilla electrónica de “la Municipalidad”, tal y como consta en la constancia de notificación electrónica del 24 de mayo del 2022; por lo que, el plazo para presentar lo solicitado vencía el 09 de junio del 2022;

11. Que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 344-2022-AL-VMH/MDJMA presentado el 08 de junio del 2022 (S.I N.º 15187-2022), “la Municipalidad” a través de su entonces alcalde Víctor Merino Huaraca, presentó los documentos siguientes: **i)** Reporte de observaciones; **ii)** Resolución de alcaldía N.º 064-2021-MDJMA/AL del 15 de abril del 2021; **iii)** Informe N.º 0158-2021-GM/MDJMA; **iv)** Informe N.º 266-2021-MDJMA/SIGDUR-DDE del 14 de abril del 2021; **v)** Oficio N.º D000210-2022-COFOPRI-DE; **vi)** Oficio N.º 106-2022-AL-VMH/MDJMA del 15 de marzo del 2022; **vii)** copia literal de la partida N.º P26023629 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Andahuaylas; **viii)** fotos de “el predio”; y, **viii)** plano topográfico;

12. Que, bajo dicho contexto, el área técnica de este despacho actualizó el contenido del Informe Preliminar N.º 00937-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2022, emitiendo el Informe Preliminar N.º 01763-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio del 2022, a través del cual, se determinó entre otros puntos, lo siguiente: **i)** “el predio” recae sobre el distrito de José María Arguedas; y, **ii)** revisadas las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 04 de julio del 2021 se tiene que “el predio” se encontraría ocupado parcialmente (aproximadamente 70%) por cancha de fútbol y edificaciones menores;

13. Que, en esa misma línea, se procedió a revisar los antecedentes registrales de la partida N.º P26023629 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Andahuaylas, resultado del cual, se advirtió que en el asiento 0002 de la referida partida obra inscrita la afectación en uso (en mérito al título del 25 de noviembre del 2014) otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, a favor del Ministerio de Educación por un plazo indeterminado con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, precisándose en caso que el titular destine el lote de terreno a un fin distinto al asignado, la afectación quedará sin efecto; no obstante, se advierte también como usuario de la afectación en uso a la Municipalidad Distrital de Andahuaylas; además la titularidad de “el predio” continuaba inscrita a favor de COFOPRI;

14. Que, bajo ese orden de ideas, tenemos que “el predio” constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202⁴, además de ser considerado un espacio público de acuerdo a los artículos 3 y 4 de la Ley N.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante “Ley N.º 31199”);

15. Que, por su parte, mediante el Oficio N.º 09287-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de noviembre del 2022, se informó a “la Municipalidad” que esta Subdirección solicitó el título archivado correspondiente a la afectación en uso de “el predio”; indicándole que una vez obtenida dicha información se continuará con la evaluación de su solicitud;

16. Que, mediante Oficio N.º 04556-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio”), se informó a “la Municipalidad” ahora representada por el alcalde Lucio Ruiz Ascho, que de la lectura del título archivado que dio mérito a la inscripción de la afectación en uso (asiento 0002 de la partida N.º P26023629 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Andahuaylas), se determinó que la afectación en uso de “el predio” fue otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Andahuaylas; por lo que, a fin de proceder con la evaluación de su petitorio, deberá presentar la solicitud suscrita por funcionario competente o representante legal, a través del cual, peticiona la modificación de afectatario de “el predio” por cambio de jurisdicción en el marco de la Ley de Creación de su distrito, asimismo, se solicitó que presente el Certificado de Cambio de Jurisdicción de “el predio”.

Para tal efecto, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, para que cumpla con subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento, en aplicación del numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”;

17. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue remitido a la Mesa de Partes de “la Municipalidad” el 16 de junio del 2023, de conformidad con el numeral 25.2 del artículo 25 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”); por lo que, **el plazo de diez (10) días hábiles otorgados en “el Oficio” vencía el 04 de julio del 2023;**

18. Que, asimismo, mediante Memorando Brigada N.º 01646-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de junio del 2023 se solicitó al equipo de Saneamiento evaluar la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado, según lo establecido en la Octava Disposición Complementaria y Final del “Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares”, aprobado por el D.S. N.º 006-2006-VIVIENDA; así como también realice las acciones que correspondan en cuanto a la discrepancia de la inscripción de la afectación en uso; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente Resolución se advierte, que la titularidad de “el predio” se mantiene a favor de COFOPRI; por lo que, a través del Memorando N.º 01666-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio del 2025 se reiteró lo solicitado en el referido Memorando Brigada al equipo de saneamiento;

19. Que, adicionalmente, mediante Memorando N.º 02907-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de junio del 2023 se derivó a la Subdirección de Registro y Catastro la S.I N.º 00025-2023 que contiene el título archivado de la afectación en uso de “el predio”, con la finalidad que la actualización del CUS N.º 145230;

20. Que, en ese sentido, conforme se advierte de la revisión del Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, “la Municipalidad” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** 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;

21. Que, sin perjuicio de ello, se debe informar que la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia mediante el Informe N.º 00337-2023/SBN-DNR-SDNC del 20 de septiembre del 2023, emitió opinión sobre la aplicación del procedimiento especial de saneamiento físico legal (en adelante “PESFL”) respecto del cambio de titular de la afectación en uso, en el que indicó lo siguiente:

“(…) siempre que se tenga certeza sobre el alcance de la nueva municipalidad distrital, ésta podrá ejecutar el PESFL, para lo cual deberá seguir las reglas, presupuestos y todas las etapas detalladas en los numerales 3.11 a 3.17 del presente informe (...) en aquellos supuestos en los que la nueva municipalidad distrital haya presentado obstáculos para aplicar el PESFL, tratándose de aportes reglamentarios o equipamientos urbanos considerados como predios estatales o espacios públicos, podrá recurrir a esta Superintendencia para cambiar al titular de la afectación en uso o al titular demanial, según corresponda; siempre que se haya acreditado la competencia que ostente sobre el predio de dominio público para su administración o para destinarlo a un servicio público a su cargo”.

22. Que, asimismo, el artículo 32 del Reglamento de la Ley N.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA señala que las municipalidades se encargan de efectuar las acciones de saneamiento físico legal de los espacios públicos bajo su competencia. Razón por la cual, una vez inscrito el cambio de jurisdicción en la partida N.º P26023629 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Andahuaylas, “la Municipalidad” podrá realizar el cambio de titular de la afectación en uso de “el predio” a través del “PESFL”. Cabe precisar que, solo en caso de que tenga dificultades para aplicar el “PESFL”, esta Superintendencia procederá con la modificación de la titularidad de la afectación en uso de “el predio”;

23. Que, finalmente, debe ponerse a conocimiento de la Subdirección de Supervisión respecto de la ocupación advertida sobre “el predio”, con la finalidad que realice las acciones de su competencia;

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 de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 764-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de julio del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **MODIFICACIÓN DE TITULAR DE LA AFECTACIÓN EN USO** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSE MARÍA ARGUEDAS**, representada por su entonces alcalde, Víctor Merino Huaraca, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus funciones.

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 García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
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 de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] **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”.

[4] 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.

[5] **Artículo 25.- Vigencia de las notificaciones**

Las notificaciones surtirán efectos conforme a las siguientes reglas:

1. Las notificaciones personales: el día que hubieren sido realizadas.
2. Las cursadas mediante correo certificado, oficio, correo electrónico y análogos: el día que conste haber sido recibidas.

(...)

[5] **Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

[6] **Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.