

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0720-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 217-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO**, representada por su Gerente de Desarrollo Urbano, Alberto José Risco Vega, solicita la afectación en uso del predio de 2 827,52 m², el cual se formó por la acumulación de los lotes 1 al 5 y los lotes del 8 al 14 de la Manzana B-1 de la Urbanización Santa Victoria, en el distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito en al partida N.º 02208531 del Registro de Predios de Chiclayo, Zona Registral N.º II – Sede Chiclayo, con CUS N.º 23239 (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 Unico 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 000047-2025-MPCH/GDU presentado el 19 de febrero del 2025 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 05045-2025), la Municipalidad Provincial de Chiclayo, representada por su Gerente de Desarrollo Urbano, Alberto José Risco Vega (en adelante “la Municipalidad”), requirió la afectación en uso de “el predio”. Para tal efecto presentó los siguientes documentos: **i)** Informe N.º 000388-2024-MPCH/GDU-SGOP-S del 11 de diciembre del 2024; **ii)** Informe N.º 000132-2024-MPCH/GDU-SGOP-S-CSDC del 05 de diciembre del 2024; y, **iii)** Informe N.º 000271-2024-MPCH/GIP-SGEP-S del 06 de noviembre del 2024;
4. 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 de “el Reglamento” que por la afectación en uso **se otorga a una entidad pública** 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, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va a destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso

predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

5. 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”). 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 inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”);

6. 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;

7. 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;

8. 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 00326-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de marzo del 2025, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. “La Municipalidad” no aportó información catastral-registral de “el predio”, únicamente refiriéndose al “Parque Los Choloques, Urbanización Santa Victoria, Chiclayo”. Sin perjuicio de ello, se recurrió al geovisor de SUNARP, obteniéndose una aproximación al parque Los Choloques en la partida N.º 02208531 (CUS N.º 23239) inscrita a favor del Estado y correspondiente al 2% del aporte reglamentario (no específica uso).
- ii. Cabe señalar que “el predio” tiene un área registral de **2 827,52 m²**; sin embargo, el Plano N.º 125-99/SBN-CIIN-DAT del legajo digital refiere un área de 2 796,26 m², mientras el polígono del SINABIP representa un área de 2 904,44 m². Por otro lado, el polígono de SUNARP cuenta con un área de 2 823,93 m².
Ahora bien, **la presente evaluación se realizará en base al área registral**; sin perjuicio que la entidad administradora deberá realizar las acciones de saneamiento (rectificación de áreas y linderos) de corresponder.
- iii. “El predio” recae sobre área con zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública).
- iv. Conforme al visor GISEM, “el predio” presenta conexiones de alumbrado público desde 1970 y 2018 de la empresa Electronorte, así como conexiones de energía domiciliaria.
- v. Se advirtieron en el ámbito de “el predio” las S.I. Nros. 19778-2021 y 13660-2021, mediante las cuales se advierte la presencia de un polígono de mayor extensión denominado Pampas de Lipque **sin inscripción registral**.
- vi. De acuerdo a las imágenes satelitales Google Earth vigentes a febrero del 2024, “el predio” se ubica sobre entorno urbano; asimismo, de las imágenes del Street View vigentes a agosto del 2024, se observa que “el predio” cuenta con cobertura arbórea en casi su totalidad así como caminos de paso, denominado como Parque Choloque.

9. Que, de la revisión de la partida N.º 02208531 del Registro de Predios de Chiclayo, así como de la Escritura Pública de Donación del 20 de julio de 1967, se observa que “el predio” fue donado a favor del Estado por Urbanizadora del Norte S.A. en concepto del **dos por ciento (2%) reglamentario**, por lo que constituye un bien de dominio público[3]. Asimismo, si bien se advirtió una superposición entre dicha partida con el polígono denominado Pampas de Lipque; en la medida que este último no está inscrito, se descarta una duplicidad registral;

10. Que, cabe indicar que, si bien tanto en la partida N.º 02208531 como en la Escritura Pública no se hace mención al uso al cual se destinará “el predio” como aporte reglamentario; se verificó que **fácticamente dicho predio viene siendo destinado como parque**. En dicho contexto, se debe tener presente que, de conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos[4], constituyen espacios públicos, entre otros, los parques y áreas verdes; los cuales son **inalienables, inembargables, imprescriptibles e intangibles**; asimismo, el literal d) del numeral 7.1 del artículo 7 del Reglamento de la Ley N.º 31199 regula que adquieren la calidad de espacios públicos los: “(...) d. *Espacios de titularidad estatal que sin constituir aportes reglamentarios o lotes de equipamiento urbano están siendo destinados fácticamente al uso público o al disfrute colectivo, con fines de recreación pública o movilidad urbana, los cuales pueden ser afectados en uso en vía de regularización, por la SBN, a favor de la entidad responsable de su administración*”. Por lo tanto, **“el predio” es un espacio público, inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad**;

11. Que, en dicho contexto, mediante Informe Preliminar N.º 00490-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de abril del 2025 se realizó el diagnóstico legal de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente:

- i. En la medida que de la evaluación técnica se advirtió una posible discrepancia entre el área registral y el área gráfica de “el predio”, se debe tener presente que, de conformidad con el artículo 154 de “el Reglamento”, la entidad administradora tiene entre sus funciones el “efectuar los demás actos de saneamiento físico legal que requiera el predio”. En dicho contexto, **“la Municipalidad” deberá manifestar su voluntad de querer continuar con el presente procedimiento** habiendo tomado conocimiento que, en caso se le otorgue el derecho solicitado, deberá realizar la rectificación de áreas y linderos de corresponder.
- ii. La solicitud de afectación en uso de “el predio” fue presentada por el Gerente de Desarrollo Urbano, Alberto José Risco Vega, quien no adjuntó documento alguno mediante el cual se le deleguen facultades a fin de solicitar un acto de administración ante esta Superintendencia en representación de “la Municipalidad”. Por lo tanto, **la persona facultada deberá ratificar la solicitud presentada** mediante la S.I. N.º 05045-2025; o, de ser el caso, **se deberá acreditar el documento con el cual se le otorgan dichas facultades al Gerente de Desarrollo Urbano**.
- iii. “La Municipalidad” cumplió **parcialmente** con presentar los requisitos indicados en el artículo 100 de “el Reglamento”, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:
 - Adjuntar el **Acuerdo de Concejo** con el cual se apruebe solicitar ante esta SBN la afectación en uso de “el predio”.
 - **Indicar el uso o finalidad** a la cual se busca destinar “el predio”.
 - **Precisar el plazo** por el cual requiere la afectación en uso de “el predio”; el cual puede ser a plazo determinado o indeterminado, de conformidad con el artículo 152 de “el Reglamento”.
- iv. A fin de continuar con la evaluación de lo solicitado, **se requiere que “la Municipalidad” indique si viene administrando o no “el predio”**. Cabe indicar que, en caso dicha Comuna **no se encuentre administrando “el predio”**, de conformidad el artículo 153[5] de “el Reglamento”; **deberá presentar el plan conceptual o expediente del proyecto** a ejecutar sobre “el predio”.

12. Que, en dicho contexto, con Oficio N.º 02701-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de abril del 2025 (en adelante “el Oficio”), se informó a “la Municipalidad” lo concluido mediante los Informes Preliminares Nros. 00326 y 00490-2025/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”;

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 03 de abril del 2025 en la casilla electrónica[6] asignada a “la Municipalidad”, conforme obra en la Constancia de Notificación Electrónica generada; siendo que con fecha 11 de abril del 2025, “la Municipalidad” confirmó la recepción de “el Oficio”, emitiéndose el Acuse de Recibo correspondiente; por lo que, de conformidad con el quinto y sexto párrafos del numeral 20.4 del artículo 20[7] del “TUO de la LPAG”, concordado con el punto 5.6[8] del artículo 5 de la Ley N.º 31736, se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 29 de abril del 2025**;

14. Que, en el caso en concreto, “la Municipalidad” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado; por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, 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;

15. Que, toda vez que se advirtieron ocupaciones sobre “el predio”, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme 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 0864-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO**, representada por su Gerente de Desarrollo Urbano, Alberto José Risco Vega, 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
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 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] “**Artículo 3.- Términos**

(...) **3.3. Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...) 2. **Bienes de dominio público:** (...) aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, (...)”

[4] “**Artículo 3. Definición de espacios públicos**

(...) 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.

“**Artículo 4. Naturaleza jurídica del espacio público**

(...) 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 **intangibles**.” (el resaltado es nuestro)

[5] “**Artículo 153.- Procedimiento y requisitos de la afectación en uso**

(...) 153.4 Adicionalmente, se debe adjuntar el expediente del proyecto o el plan conceptual, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto, de acuerdo a las especificaciones que se detallan a continuación:

1. El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.

2. El plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.

153.5 Cuando la solicitud se sustente en un expediente del proyecto, se otorga la afectación estableciendo la obligación de que la afectataria cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso en caso de incumplimiento.

153.6 Cuando la solicitud se sustente en un plan conceptual, la resolución que aprueba la afectación en uso establece como obligación que en un máximo de dos (02) años, la afectataria presente el expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en caso de incumplimiento. De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, la entidad emite nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste.

153.7 La ejecución del proyecto puede ser realizada y/o financiada por un tercero.”

[6] 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 Electrónico 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”

[7] “**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."

[8] "Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica"

(...) 5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada."