

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0117-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 862-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de la **ASOCIACION PRIVADA PATRONATO** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto al área de 12 064,78 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Lote 1, Manzana C, Urbanización Fundo Bocanegra 1era Etapa, distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º 70248907 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 14834 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su reglamento^[2] y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, revisados los antecedentes registrales de “el predio” se advierte que el Estado es el titular de “el predio” conforme consta en el Asiento G00001 de la partida 70248907 del Registro de Propiedad Inmueble de Callao; asimismo, en el asiento D00002 de la referida partida consta inscrita la afectación en uso del área de 12 499,78 m² a favor de la Asociación Privada de Patronato (en adelante, “la afectataria”) en merito a la Resolución Suprema n.º 195-77/VC-4400 del 18 de agosto de 1977 con la finalidad que sea destinado a la construcción de la Escuela Taller Albergue para Liberados;
4. Que, asimismo en el asiento E00002 de la cita partida, se encuentra inscrito la extinción parcial de la afectación en uso del área de 435,00 m² por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado en virtud de la Resolución n.º 345-2010/SBN-GO-JAR del 20 de diciembre del 2010; quedando vigente la afectación en uso del área de 12 064,78 m² a favor de “la afectataria”;

Respecto de la Dirección de General de Abastecimiento – DGA

5. Que, mediante Decreto Legislativo n.º 1439, se crea el Sistema Nacional de Abastecimiento^[4], desarrollado por su reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 217-201-EF^[5], en el cual se desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante “la DGA”), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal que cuenten con edificaciones y se encuentren bajo administración de entidades públicas;

Respecto de la competencia de la SBN

6. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3º del “TUO de la Ley” se define a los bienes estatales de la siguiente forma: *“(…) se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento”*^[6], con ello, se delimita el ámbito de actuación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”) respecto a los bienes estatales conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “el SNBE”);

7. Que, asimismo, la Dirección de Normas y Registros (DNR) de esta Superintendencia, emitió el Informe n.º 245-2019/SBN-DNR del 27 de setiembre de 2019, el cual señala que *“los predios están referidos a los terrenos, o edificaciones, de propiedad estatal, que no se encuentren asignadas o destinadas a una finalidad institucional, las cuales se mantienen bajo competencia del SNBE”* y por ende bajo la competencia de “la SBN”;

8. Que, conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, “la SBN” es competente para evaluar procedimientos sobre terrenos o edificaciones estatales que no estén asignadas o destinadas a una entidad pública para un fin institucional; mientras que, “la DGA” será competente para evaluar el procedimiento respecto de inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y se encuentre bajo la administración de entidades públicas;

Respecto de la competencia sobre “el predio”

9. Que, a efectos de establecer la competencia de “la SBN” respecto de “el predio”, se debe determinar si este es un terreno que se encuentre libre de edificaciones o se encuentren edificaciones estatales que no estén asignadas o destinadas a una entidad pública para un fin institucional;

10. Que, para ello, es necesario acudir al concepto de edificación, por lo que es preciso avocarse a las normas especiales que la definen, así tenemos que la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, define a la edificación como *“toda obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella”*. Por su parte, el Artículo 2º de Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaratoria de Fábrica y del Reglamento de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común aprobado por Decreto Supremo n.º 035-2006-VIVIENDA, define a la edificación como *“las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades”*;

11. Que, asimismo, la Norma A.080 del Reglamento Nacional de Edificaciones, define como oficina a toda edificación destinada a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de gestión, de asesoramiento y afines de carácter público o privado;

12. Que, conforme a ello, para esta Subdirección, una edificación es aquella obra o estructura arquitectónica que comprende instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella, que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad, para albergar a las personas para el desarrollo de cualquiera de sus actividades;

13. Que, en el presente caso, de acuerdo con la inspección realizada por la Subdirección de supervisión, conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0308-2019/SBN-DGPE-SDS del 08 de abril de 2019 (foja 58), Panel Fotográfico (fojas 59 al 62) y Plano Diagnóstico-Ubicación n.º 1062-2019/SBN-DGPE-SDS del 15 de abril de 2019 (foja 63), se advierte, respecto a “el predio”, que:

(...)

*I. El predio presenta las siguientes ocupaciones: 1. se encuentra ocupado por la Asociación Privada de Patronato, el área de **6 430, 40 m²** que representa el 53,30% del total del predio, dentro del cual existen edificaciones de un piso de material noble en regular estado de conservación con ambientes destinados a talleres y oficinas administrativas con todos los servicios básicos domiciliario. También se pudo apreciar una losa deportiva, áreas verdes y área de sembríos de frutales; 2. ocupado por el Instituto Nacional Penitenciario – INPE con un área de **157,77 m²** que representa el 1,31% del total del predio, el cual cuenta con una edificación de un piso de ladrillo y triplay en regular estado de conservación con el uso de almacén de documentos y dormitorio del personal que custodia dicha edificación, en el momento de inspección se ubicó al Sr. Gean Soto Cristóbal, quien se identificó como trabajador del INPE, permitiéndonos el ingreso; 3. ocupado por la empresa Centro de Diagnóstico Vehicular – CEDIVE S.A.C., con un área de **4 860,94 m²**, que representa el 40,29% del total del predio, delimitado por un cerco de material noble dentro del cual existen edificaciones de dos (02) pisos de material noble en regular estado de conservación destinadas a oficinas administrativas, también se pudo observar un patio de circulación y maniobras propias de un centro de revisión técnica, es importante señalar que el personal de seguridad de la empresa ocupante restringió el ingreso; 4. ocupado por la Empresa Data Tools Sucursal – Callao con un área de **611,94 m²**, que representa el 5,07% del predio, delimitado por un cerco de ladrillo y tubos de acero con tela dentro del cual existen módulos de madera y un área de circulación vehicular, también es importante señalar que personal de seguridad de la empresa ocupante restringió el ingreso; 5. área recortada en chaflan ubicada en la esquina de dos vías (ochavo) de **3, 68 m²** que representa el 0,03 % del total del predio, dentro del cual existe una columna de concreto que sirve como base a una caseta de control elevada.*

II. También se pudo observar un área desocupada de 435,00 m², que representa el 3.48% del total del predio, la misma que fue extinguida mediante Resolución n.º 345-2010/SBN-GO-JAR, POR incumplimiento de finalidad.

Cabe señalar, que efectuada la consulta en la base gráfica única que obra en esta superintendencia, se determinó que el área gráfica del predio materia de evaluación es de 12 499,76 m² y su área registral inscrita en la partida del predio n.º 70248907 es de 12 499,78 m², dando una diferencia de 00.02 m², dicha diferencia se encuentra dentro del rango de tolerancia catastral (Directiva n.º 01-2008-SNCP/CNC), por tanto, prevalece el área registral.

14. Que, en tal sentido y de acuerdo con lo expuesto en los párrafos que anteceden, para esta Subdirección las instalaciones que existen sobre el área de **157,79 m²** (en adelante “predio DGA”) son fijas y complementarias, sobre la cual se encuentra funcionando una oficina administrativa (almacén de documentos) bajo administración del INPE; por lo que, se encuentra dentro del concepto de edificación, subsumiéndose así en el supuesto de hecho señalado en el quinto considerando de la presente resolución; motivo el cual, no corresponden a esta Superintendencia emitir pronunciamiento sobre dicha área; sino que, dicha competencia le corresponde a “la DGA”; así como, regularizar el acto correspondiente;

15. Que, aunado a ello, se advierte que “el predio” constituye un bien de dominio público, por tratarse de un aporte reglamentario destinado a servicios públicos complementarios; respecto del cual la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia, mediante Informe n.º 245-2019/SBN-DNR del 27 de noviembre de 2019, señaló que “(...) los aportes y los lotes de equipamiento urbano que cuenta con edificación y tienen una finalidad pública definida a favor de alguna entidad, aun cuando se encuentren bajo titularidad del Estado, representado por la SBN, pasarán al SNA, bajo competencia de “la DGA”;

16. Que, por otro lado, conforme a la inspección técnica señalada en el décimo tercer considerando de la presente resolución, se verificó que el área de **6 430,40 m²** se encuentra ocupada por la Asociación Privada Patronato quien viene cumpliendo con la finalidad otorgada. Asimismo, las áreas de **4 860,94 m²** y **611,94 m²** se encuentran ocupadas por las empresas Centro de Diagnóstico Vehicular - CEDIVE S.A.C. y Data Tools Sucursal - Callao respectivamente, sumadas dichas áreas es un total de **11 903,28 m²** (en adelante “predio SBN”), constituyendo ello causal de extinción sobre dicha parte del predio que, al no encontrarse asignadas o destinadas a una entidad pública para un fin institucional, se encuentra subsumida en el concepto de bien estatal de competencia de “la SBN” conforme se indica en el sexto considerando de la presente resolución; en tal sentido, corresponde a esta Subdirección emitir pronunciamiento respecto a dicha área;

Respecto del procedimiento de extinción parcial por incumplimiento de la finalidad

17. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el numeral 3.12 y siguientes de la Directiva n.º 005-2011/SBN^[7], denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público” sus modificaciones^[8] (en adelante “Directiva n.º 005-2011/SBN”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales”^[9] y su modificatoria^[10] (en adelante “Directiva de Supervisión”);

18. Que, al respecto, el numeral 3.12 de la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, señala que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente, efectúa sobre el predio afectado en uso a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue afectado. Tratándose de predios del Estado bajo administración de “la SBN”, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de esta Subdirección, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la Subdirección de Supervisión; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte;

19. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105º de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13 de la “Directiva n.º 005-2011/SBN” de la siguiente manera: **a) incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad; b) renuncia a la afectación en uso; c) extinción de la entidad afectataria; d) destrucción del bien; e) consolidación de dominio; f) cese de la finalidad; y, g) otras que determine por norma expresa.** A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

20. Que, conforme al décimo tercer considerando de la presente resolución, queda corroborado que la Subdirección de Supervisión llevó a cabo la supervisión de “el predio”, con la finalidad de determinar si “la afectataria” cumple o no con la finalidad para la cual se le otorgó el acto de afectación en uso, emitiéndose la Ficha Técnica n.º 0308-2019/SBN-DGPE-SDS del 08 de abril de 2019 y panel Fotográfico (fojas 58 al 62), que sustenta a su vez el Informe de Brigada n.º 490-2019/SBN-DGPE-SDS del 24 de mayo de 2019 (fojas 03 al 06) mediante el cual señaló que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción parcial por incumplimiento de la finalidad, toda vez que en la inspección técnica se verificaron diferentes ocupaciones;

21. Que, al respecto la Subdirección de Supervisión, mediante Oficio n.º 777-2019/SBN-DGPE-SDS recepcionado el 08 de abril de 2019 (foja 57) notificó a “la afectataria” el Acta de Inspección n.º 153-2019/SBN-DGPE-SDS del 28 de marzo de 2019 (foja 56) además de otorgarle el plazo de diez (10) días hábiles para adjuntar información relevante respecto a las ocupaciones encontradas y al cumplimiento de la finalidad de conformidad a lo señalado en el literal i) del numeral 7.2.1.4 de la “Directiva de Supervisión”;

22. Que, en atención a lo solicitado “la afectataria” presentó el escrito del 24 de abril del 2019 (S.I. n.º 13307-2019, [fojas 64 al 69]) recepcionado con la misma fecha por esta Superintendencia, mediante la cual precisó entre otros, lo siguiente: **i) el predio se encuentra principalmente ocupado por su representada cumpliendo con la finalidad por el cual le fue cedido, siendo totalmente gratuito a favor de los que gozan de los servicios que brindan, ii) respecto a el área ocupada por el INPE, manifiesta que, de acuerdo a la finalidad de la asociación y el trabajo con los liberados de los establecimientos penitenciarios, necesariamente tienen un nexo indisoluble con el Instituto Nacional Penitenciario organismo descentralizado del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, iii) en cuanto a la ocupación del Centro de Inspección Técnico Vehicular-CEDIVE y la empresa Data Tools Sucursal Callao señaló que, dada la función de los servicios que brinda su representada son de forma gratuita, mantienen un convenio con dichas empresas para financiar los gastos en los que incurre la asociación para cumplir con sus fines; y, iv) los convenios celebrados con las empresa y la finalidad coincide con la nuestra y el INPE con la cual se coordina casos de liberados se encuentran dentro del marco legal que permite el cumplimiento de la finalidad, conservación, mantenimiento y tributos del predio;**

23. Que, como parte del presente procedimiento y en aplicación del segundo párrafo del numeral 3.15) de “la Directiva”, mediante el Oficio n.º 2125-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo del 2020 (en adelante “el Oficio”), el cual fue recepcionado el 13 de marzo de 2020, conforme consta del cargo de notificación (foja 76), esta Subdirección imputó cargos a “la afectataria” solicitando los descargos correspondientes, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación;

24. Que, al respecto se debe precisar que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1º y 2º del Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se prorrogó hasta el 10 de junio de 2020, la suspensión del cómputo de plazos regulado en el numeral 2) de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto de Urgencia n.º 026-2020, ampliado por el Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM, así como la suspensión del cómputo de plazos regulado en el artículo 28º del Decreto de Urgencia n.º 029-2020, ampliado por el Decreto de Urgencia n.º 053-2020;

25. Que, asimismo, conforme a lo anteriormente expuesto, debido al estado de emergencia dispuesto por el Gobierno Nacional, los cómputos de los plazos de los procedimientos administrativos fueron suspendidos desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio de 2020, es decir en dicho rango de fechas no se contabilizan dichos plazos; sin embargo, a partir del 11 de junio se reinició el cómputo de los mismos;

26. Que, por otro lado, cabe señalar que, con Resolución n.º 0024-2020/SBN del 25 de abril de 2020, esta Superintendencia dispuso habilitar a partir del 27 de abril del 2020 el uso del “Mesa de Partes Virtual (MPV)” cuyo acceso es a través del Portal Web de la SBN y del correo institucional mesadepartesvirtual@sbn.gob.pe, a fin de que los administrados puedan presentar documentación a través de canales digitales;

27. Que, no obstante, mediante la Resolución n.º 0037-2020/SBN del 10 de junio de 2020, se dispone que a partir de la publicación de la citada resolución en el Diario Oficial “El Peruano” el acceso y uso de la “Mesa de Partes Virtual (MPV)” que fue habilitada mediante la Resolución n.º 0024-2020/SBN se efectuó únicamente a través del enlace ubicado en el Portal Web de la SBN (www.sbn.gob.pe) que será administrada por la Unidad de Trámite Documentario;

28. Que, consta en autos que “la afectataria” presentó sus descargos de manera extemporánea, es decir, después del 02 de julio de 2020, conforme se tiene el escrito del 31 de octubre de 2020 (S.I. n.º 18468-2020, [fojas 78 al 100]). No obstante, “la afectataria” manifestó que, había presentado en su oportunidad sus descargos con escrito del 24 de abril de 2019 y que por el principio de economía procesal no debería ser exigida la documentación. Asimismo, reiteró que su representada ha cumplido a cabalidad con la finalidad de la afectación en uso conforme a sus obligaciones como entidad afectataria, con su finalidad de bien social y sin fines de lucro, relacionado con la capacitación de liberados, con las clases gratuitas y con entrega de refrigerio a los alumnos, que antes de la pandemia y estado de emergencia, se han venido impartiendo en el Centro de Educación Técnico Productivo - CETPRO “Redimir no deprimir” ratificándose en todos los demás extremos respecto a las ocupaciones alegando que el convenio celebrado con la empresa CEDIVE permite cumplir con los fines y objetivos de su representada como los pagos de los arbitrios municipales;

29. Que, adicionalmente esta Subdirección a través del Oficio n.º 4989-2020/SBN-DGPE-SDAPE recepcionado el 02 de noviembre de 2020 (foja 77) por “la afectataria” subsano “el Oficio” respecto a los hechos imputados como consecuencia de la inspección técnica del 28 de marzo de 2019, otorgándole el plazo de cinco (5) días hábiles para remitir sus descargos conforme a lo establecido en el numeral 4 del artículo 143º de el “TUO de la LPAG”, a fin de continuar con la evaluación de la extinción parcial de la afectación en uso;

30. Que, dentro del plazo otorgado “la afectataria” remitió los descargos respectivos mediante escrito recepcionado el 06 de noviembre de 2020 (S.I. n.º 18932-2020, [fojas 101 al 109]) por esta Superintendencia, argumentado entre otros que, parte de “el predio” fue en un inicio afectada en uso a la Oficina del Medio Libre del INPE con quienes suscribieron convenios y se coordinaban asuntos de los liberados, posteriormente quedo como almacén y archivo de dicha oficina, siendo custodiado por personal de la misma institución y finalmente a la fecha se encuentra en remodelación. En tal sentido,

señaló que, se justifica la razón por la que el espacio inspeccionado fue afectado en uso al INPE por la finalidad coincidente con la de “la afectataria”;

31. Que, conforme a la evaluación de los descargos presentados por “la afectataria” y de la información remitida por la Subdirección de Supervisión, se ha corroborado que “el predio” fue afectado en uso desde 1977 a favor de la Asociación Privada Patronato para que sea destinado a la construcción de la Escuela Taller Albergue para Liberados, en efecto se viene cumpliendo con la finalidad otorgada, pero en tan sólo el área de **6 430,40 m²** equivalente al 53.30% de “el predio” como se advierte en el detalle siguiente de la inspección técnica:

(...)

1. se encuentra ocupado por la Asociación Privada de Patronato, el área de **6 430, 40 m²** que representa el 53,30% del total del predio, dentro del cual existen edificaciones de un piso de material noble en regular estado de conservación con ambientes destinados a talleres y oficinas administrativas con todos los servicios básicos domiciliario. También se pudo apreciar una losa deportiva, áreas verdes y área de sembríos de frutales.

(...)

32. Que, asimismo respecto a las áreas de **4 860,94 m²** y **611,94 m²**, ocupadas por la empresa CEDIVE S.A.C. y Data Tools Sucursal-Callao respectivamente, estarían incurriendo en causal de incumpliendo de la finalidad toda vez que, sobre dichas áreas no se estaría brindando ninguna actividad relacionada a la finalidad otorgada; no obstante, ello “la afectataria” argumenta que el ingreso de los convenios celebrados con particulares son en beneficio del mantenimiento, conservación y pago de tributos del predio conforme lo dispuesto en el numeral 2.15 de “la Directiva”;

33. Que, es preciso señalar, que el referido convenio suscrito entre “la afectataria” y las empresas de derecho privado, incumplen la normativa aplicable; toda vez, que el derecho de uso, sólo es potestad de las entidades públicas a cargo del bien que pueden otorgar de forma excepcional y temporal conforme lo establece el numeral 2.15 de “la Directiva” que estipula *“Las entidades afectatarias pueden de manera excepcional y temporal otorgar el derecho de uso sobre los predios afectados a su favor, a fin de obtener recurso que deben ser destinados exclusivamente al mantenimiento y conservación de bien a su cargo, a la mejora del servicio”*;

34. Que, el artículo antes mencionado concordado con el artículo 47° de “el Reglamento” estipula *“Del mantenimiento y conservación Excepcional y temporalmente, las entidades públicas están facultadas para otorgar el derecho de uso que permitan obtener recursos que serán destinados exclusivamente al mantenimiento y conservación del bien a su cargo, a la mejora del servicio o al pago de los tributos que correspondan, comunicando a la SBN o a los Gobiernos Regionales según sus respectivas competencias”*. (El subrayado es nuestro);

35. Que, sobre el particular, es conveniente precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación^[11] emitió el Informe n.º 142-2017/SBN-DNR-SDNC del 28 de setiembre de 2017, donde concluyó, entre otros, lo siguiente: *“(...) 4.5 El otorgamiento del derecho de uso, regulado por el artículo 47° del Reglamento de la Ley n.º 29151, concordante con el subnumeral 2.15 de la Directiva n.º 005-2011/SBN, es potestad de las entidades públicas a cargo del bien (...) en tal razón, no es factible que “la afectataria” pueda otorgar como derecho de uso u otro derecho similar a un particular, puesto que sólo es facultad de las entidades públicas;*

36. Que, en tal sentido, “la afectataria” pese que es una asociación sin fines de lucro, ostenta personería jurídica de derecho privado no siendo entidad del Estado conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por lo cual no está facultada para otorgar derecho de uso ni de una parte ni de la totalidad de “el predio” en favor de terceros; razón por la cual, se demuestra que “la afectataria” está incurriendo en causal de extinción parcial por incumplimiento de la finalidad;

37. Que, en efecto, todos los gastos de mantenimiento como los de conservación, mantenimiento y pago de tributos deben ser asumidos por “la afectataria”; sin embargo, para la recaudación de dichos fondos no está permitido que “la afectataria” como persona jurídica de derecho privado otorgue derecho de uso para financiar sus gastos, mejora de servicios u otros conceptos, dado que el derecho de uso sólo es facultad de las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

38. Que, por consiguiente, de los considerandos desarrollados se advierte que el área materia de extinción de “el predio” es de **5 472,88 m²** que comprenden las áreas de **4 860,94 m²** y **611,94 m²**

respectivamente. Asimismo, conforme a lo señalado por “la afectataria” esta firmó convenios con dichas empresas en virtud del numeral 2.5 de “la Directiva” con la finalidad de solventar gastos de mantenimiento, conservación y tributación de “el predio”; sin embargo, no ostenta facultades para otorgar derecho de uso o similar sobre “el predio”; por lo que, corresponde se declare la extinción parcial de “el predio” por incumplimiento de la finalidad, retornando las áreas mencionadas a la administración de “el predio” al Estado representado por la SBN;

39. Que, que, asimismo conforme, el literal 1 del artículo 102° de “el Reglamento” establece entre las obligaciones de la entidad afectataria, cumplir con la finalidad de la afectación en uso; cabe indicar que dicho cumplimiento atañe a la totalidad del predio afectado en uso, razón por la cual, de no cumplir la finalidad en toda la extensión del predio, nos encontraríamos en la causal por incumplimiento parcial, como es el presente caso;

40. Que, en ese sentido “la afectataria” no ha cumplido con destinar “el predio” a la finalidad otorgada puesto que como se señaló fue la propia afectataria quien otorgo derecho de uso a los ocupantes, conforme a los argumentos señalados anteriormente, quedando probado objetivamente la falta de diligencia como administrador;

41. Que, asimismo para fines de considerar las áreas de conservación y extinción de la presente resolución, se debe precisar la información siguiente:

41.1 Conforme lo señalado en el cuarto considerando de la presente resolución el área vigente materia de afectación en uso a favor de “la afectataria” es de 12 064,78 m², puesto que el área de **435,00 m²** fue extinguida por incumplimiento de la finalidad mediante Resolución n.º 345-2010/SBN-GO-JAR del 20 de diciembre del 2010;

41.2 Cabe indicar que, de acuerdo con la inspección técnica realizada por la SDS, esta señaló sobre la existencia de un área recortada en chaflán ubicada en la esquina de dos vías (ochavo) de 3,68 m² área que representa el 0,03 % del total de “el predio”, dentro del cual existe una columna de concreto que sirve como base a una caseta de control elevada. Asimismo, el área recortada en chaflán es un recurso urbanístico cuyo objetivo es mejorar la circulación, visibilidad y ampliar los cruces; por lo que, las áreas situadas en esos lugares tienen circunstancias físicas especiales como es el presente caso. En tal sentido, no es materia de pronunciamiento dentro de las áreas de extinción ni de conservación, puesto que formaría parte del área extinguida anteriormente por su ubicación (435,00 m²);

41.3 Asimismo, según lo detallado en el tercer párrafo del décimo tercer considerando el área gráfica del predio según la base única de la SBN es de 12 499,76 m² mientras que el área registral equivale a 12 499,78 m² presentándose una diferencia de 00.02 m², dicha diferencia se encuentra dentro del rango de tolerancia catastral (Directiva n° 01-2008-SNCP/CNC), por tanto, prevalece el área registral;

42. Que, conforme a lo expuesto respecto al “predio SBN” corresponde disponer la conservación de la afectación en uso a favor de “la afectataria” del área de **6 434,06 m²**, por haberse demostrado en autos el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada. Asimismo, corresponde disponer la extinción parcial del área de **5 472,93 m²** que comprende las áreas ocupadas por terceros, habiéndose corroborado el incumplimiento de la finalidad otorgada, y respecto al área ocupada por el INPE de **157.79 m²** asumirá competencia “la DGA” conforme a lo señalado en el considerando octavo; en tal razón, se dispone a aprobar la independización de estas últimas áreas, conforme a los documentos técnicos que obran en el expediente submateria;

43. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

44. Que, cabe precisar que mediante información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases graficas no recaen procesos judiciales respecto a “el predio”;

45. Que, dentro del plazo de quince (15) días de consentida que fuera la Resolución de extinción de afectación en uso, la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, procederá a recibir “el predio” de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con el numeral 3.22 de "la Directiva". En caso la entidad afectataria no cumpliera dentro del plazo señalado, en el numeral precedente, con la devolución del predio cuya extinción de afectación en uso se ha declarado, la unidad orgánica competente o de ser el caso la SDAPE procederán a requerir administrativamente otorgándole un plazo adicional de cinco (05) días hábiles, luego de lo cual ante la negativa de devolución se solicitará a la Procuraduría Pública de la entidad pública o de la SBN, se inicien las acciones judiciales tendientes a la recuperación del predio, tal como lo prescribe el numeral 3.23 de “la Directiva”;

46. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se deberá de poner en conocimiento de la presente resolución a “la DGA” para que evalúe las acciones de su competencia, respecto del denominado “predio DGA”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva n.º 005-2011/SBN”, el “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, y los Informes Técnicos Legales n^{ros}. 0144 y 0145-2021/SBN-DGPE-SDAPE.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** de las áreas de **5 472,93 m²** y **157,79 m²** que forman parte de un predio de mayor extensión, ubicado Lote 1, Manzana C, Urbanización Fundo Bocanegra 1era Etapa, distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º 70248907 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 14834, de conformidad con la información técnica descrita en el cuadragésimo segundo considerando de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **CONSERVACION** del área de **6 434,06 m²** que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado Lote 1, Manzana C, Urbanización Fundo Bocanegra 1era Etapa, distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º 70248907 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 14834, de conformidad con los argumentos señalados en la presente resolución.

TERCERO: Disponer la **EXTINCION PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **ASOCIACION PRIVADA PATRONATO**, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de **5 472,93 m²**, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado Lote 1, Manzana C, Urbanización Fundo Bocanegra 1era Etapa, distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º 70248907 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 14834, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

CUARTO: REMITIR a la **DIRECCIÓN DE GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS** copia autenticada del Expediente n.º 862-2019/SBNSDAPE, para que realice las acciones de su competencia respecto al área de **157,79 m²**, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado Lote 1, Manzana C, Urbanización Fundo Bocanegra 1era Etapa, distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º 70248907 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 14834, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

QUINTO: COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

SEXTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el Portal Web de la SBN

Vistos:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector 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 007-2008-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] Aprobado por el Decreto Legislativo n.º 1439, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 16 de septiembre de 2018.

[5] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 217-2019-EF, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 15 de julio de 2019.

[6] Modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo n.º 1439.

[7] Aprobado por Resolución n.º 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

[8] Modificada por la Resolución n.º 047-2016/SBN, publicada el 01 de julio de 2016.

[9] Aprobado por Resolución n.º. 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018.

[10] Aprobado por Resolución n.º. 69-2019/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 13 de diciembre de 2019.

[11] **Artículo 37.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Normas y Capacitación:

(...)

Absolver las consultas efectuadas por las áreas de la Institución, las Entidades y administrados sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del SNBE.

(...)