

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0459-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de junio del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 1078-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNCHANA** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 1 363,81 m², ubicado en el distrito de Punchana, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12038575 del Registro de Predios de Iquitos, Zona Registral n.º IV - Iquitos, con CUS n.º 42457 (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 la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Respecto de la Dirección de General de Abastecimiento – DGA

3.- Que, mediante Decreto Legislativo n.º 1439 se crea el Sistema Nacional de Abastecimiento^[4] el cual es desarrollado por su reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 217-201-EF^[5] a través del cual se desarrolló 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 que se encuentren bajo administración de entidades públicas;

Respecto de la competencia de la SBN

4.- Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3º^[6] 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*”, 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 “SNBE”).

5.- Que, asimismo, la Dirección de Normas y Registros (DNR) emitió el Informe n.º 245-2019/SBN-DNR del 27 de setiembre de 2019, el cual señala respecto los predios que se encuentran dentro del ámbito de aplicación del “SNBE”, lo siguiente: “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 esta Superintendencia;

6.- 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 (en adelante “**predio SBN**”); mientras que, “la DGA” será competente para evaluar procedimiento respecto de inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y se encuentre bajo la administración de entidades públicas (en adelante “**predio DGA**”).

Respecto de la competencia de “el predio”

7.- 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;

8.- Que, para ello es necesario acudir al concepto de edificación, para lo cual es preciso avocarse a las normas especiales que definen la misma, así tenemos a la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, la cual define a 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 2 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 D.S. 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”;

9.- Que, conforme al marco normativo anteriormente expuesto, 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;

10.- Que, de acuerdo a la inspección realizada por la Subdirección de Supervisión, según Ficha Técnica n.º 256-2019/SBN-DGPE-SDS del 19 de marzo de 2019, el 72.75% de “el predio” (que corresponde a un área de 992,11 m²) viene siendo ocupado por una loza deportiva de concreto equipada con dos arcos metálicos con tableros de básquet, el cual se encuentra en mal estado de conservación y no cuenta con servicios básicos, la cual es utilizada por la población de la zona. Es preciso indicar que, de acuerdo a la Norma A.100, se denominan edificaciones para fines de Recreación y Deportes aquellas destinadas a las actividades de esparcimiento, recreación activa o pasiva, a la presentación de espectáculos artísticos, a la práctica de deportes o para concurrencia a espectáculos deportivos, y cuentan por lo tanto con la infraestructura necesaria para facilitar la realización de las funciones propias de dichas actividades;

11.- Que, sobre el caso en particular, para esta Subdirección las instalaciones que existen sobre el 72.75% de “el predio” son fijas y complementarias sobre las cuales las personas desarrollan actividades deportivas, por lo que se encuentra dentro de concepto de edificación, subsumiéndose así en el supuesto de hecho señalado en el sexto considerando de la presente resolución; motivo el cual, no corresponde a esta SBN emitir pronunciamiento sobre dicha área sino a “la DGA”, correspondiendo a esta última evaluar el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada;

12.- Que, aunado a ello, toda vez que “el predio” tiene uso deportes, este es un equipamiento urbano; respecto del cual la Dirección de Normal y Registros de esta Superintendencia, mediante Informe n.º 245-2019/SBN-DNR del 27 de noviembre de 2019, señaló lo siguiente: “(...) 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”;

13.- Que, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, ha quedado demostrado que sobre el 72.75% de “el predio” (“predio DGA”) existe un loza deportiva, el cual es un equipamiento urbano sobre el cual recaen instalaciones de concreto cuales son obras o estructuras arquitectónicas de carácter permanente sobre las cuales las personas desarrollan actividades de deporte, las mismas que en su conjunto se encuentra en administración de la Municipalidad Distrital de Punchana, en mérito al título de afectación en uso otorgado por la Cofopri el 05 de febrero de 2011 y tienen una finalidad o uso público, cuya competencia para emitir pronunciamiento recae sobre “la DGA” y no a esta “la SBN”;

14.- Que, por otro lado, conforme a la inspección técnica señalada en el décimo considerando de la presente resolución, se verificó edificación ocupada por terceros destinado a vivienda que equivale al 27,25% de “el predio” (“predio SBN”), al no encontrarse asignadas o destinadas a una entidad pública para un fin institucional, esta 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; en consecuencia, el presente caso se trata de una extinción parcial de la afectación en uso respecto del “predio SBN”;

Respecto del procedimiento de extinción parcial de la afectación en uso del “predio SBN” por causal de incumplimiento de la finalidad

15.- Que, efectuada la revisión de los antecedentes registrales de la partida n.º P12038575 del Registro de Predios de Iquitos (fojas 11 al 14) y de la información que obra en esta Superintendencia, se advierte que a través de la Resolución n.º 1649-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de diciembre de 2019^[7] (fojas 18 y 19), esta Subdirección dispuso la inscripción de dominio del “predio SBN” a favor del Estado, representado por “la SBN”. Asimismo, en el asiento n.º 00005 de la partida antes descrita, la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, el 15 de febrero de 2001, afectó en uso el citado predio a favor de la Municipalidad Distrital de Punchana (**en adelante “la afectataria”**), para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: uso deportes, a plazo indeterminado;

16.- 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^[8] y sus modificaciones^[9], 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” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales”^[10] y su modificatoria^[11] (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

17.- Que, de igual forma, el numeral 3.12) de “la Directiva”, 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 SDS; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte;

18.- Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105° de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13) de “la Directiva”, tales como: **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; **g)** otras que determine por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

19.- Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), respecto de el “predio SBN”, como parte de ésta, inspeccionó el referido predio con la finalidad de determinar si “la afectataria” cumple o no con la finalidad para la cual se otorgó el aludido predio; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 256-2019/SBN-DGPE-SDS del 19 de marzo de 2019 (foja 6), Panel Fotográfico (fojas 7 al 9), Plano Diagnóstico-Ubicación n.° 872-2019/SBN-DGPE-SDS del (foja 10), que sustentan a su vez el Informe de Brigada n.° 400-2019/SBN-DGPE-SDS del 30 de abril de 2019 (fojas 1 al 3), en el que señaló que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción parcial de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo octavo considerando de la presente resolución, toda vez, que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

“(...)

2) Al momento de la inspección se constató que el predio no se encuentra cercado, estando delimitado por las edificaciones colindantes y el pasaje Bello Amazonas encontrándose ocupado de acuerdo al siguiente detalle:

2.1) Un área de 371,70 m². (27.25% del área total del terreno) ocupado por terceros identificándose al interior, siete edificaciones de material noble de uno, dos y tres niveles, los cuales cuentan con servicios básicos y son destinados a vivienda.

2.2) Otra área de 992,11 m². (72.75% del área total del terreno) ocupado por una loza deportiva de concreto equipada con dos arcos metálicos con tableros de básquet, el cual se encuentra en mal estado de conservación y no cuenta con servicios básicos, la cual es utilizada por la población de la zona.

2.3) Cabe señalar, que durante la inspección se identificaron a cuatro ocupantes, los cuales se detallan en el acta de inspección n.° 124-2019/SBN-DGPE-SDS, ya que el resto de las viviendas se encontraban cerradas^[12]

20.- Que, adicionalmente, con el Informe Brigada n.° 400-2019/SBN-DGPE-SDS la Subdirección de Supervisión informó que mediante Carta del 15 de marzo de 2019, (foja 5), remitió a “la afectataria” el Acta de Inspección n.° 124-2019/SBN-DGPE-SDS, del 12 de marzo de 2019 (foja 4), en aplicación del literal i) del numeral 7.2.1.4) de la “Directiva de Supervisión”, a efectos de que remita en el plazo información respecto al cumplimiento de la finalidad o destino asignado a “el predio” (entiéndase “predio SBN”); sin embargo, “la afectataria” no emitió respuesta alguna pese a estar debidamente notificado el 15 de marzo del 2019;

21.- Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por la Subdirección de Supervisión, descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y por tanto, la imputación de cargos contra “la afectataria”, según consta del contenido del Oficio n.° 6936-2019/SBN-DGPE-SDAPE^[13] del 13 de setiembre de 2019 (en adelante “el Oficio” [foja 16]) se imputó cargos solicitando los descargos correspondientes a “la afectataria”, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más un (1) día hábil computado desde el día siguiente de su notificación;

22.- Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado en el domicilio procesal señalado durante los actos de supervisión (foja 5), siendo recepcionado por la mesa de partes de “la afectataria” el 17 de setiembre de 2019, conforme consta del cargo de “el Oficio” (foja 16); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.4) del artículo 21°^[14] del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se tiene por válido el referido acto de notificación;

23.- Que, es preciso señalar que los 15 días hábiles más un (1) día hábil para la presentación de los descargos, venció el 11 de octubre de 2019; no obstante, “la afectataria” no presentó sus descargos hasta la emisión de la presente resolución, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (foja 21);

24.- Que, por otro lado es preciso señalar que “las funciones de saneamiento físico legal, administración, conservación, defensa y recuperación de los bienes de dominio público competen a las entidades responsables del uso público del bien o de la prestación del servicio público, de conformidad con la normatividad aplicable” de acuerdo al artículo 24° del “TUO de la Ley”;

25.- Que, no obstante ello, “la afectataria” no ha cumplido con destinar “predio SBN” a la finalidad otorgada ni habría cumplido con realizar la defensa y recuperación del mismo, pues se encuentra ocupado por terceros con fines de vivienda, quedando probado objetivamente la falta de diligencia como administradora; por lo que corresponde a esta Subdirección declarar la extinción parcial de la afectación en uso respecto al área antes mencionada, por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por esta Superintendencia;

26.- Que, si bien es cierto en los considerandos precedentes se ha evaluado con la información técnica remitida por la Subdirección de Supervisión, el cual verificó que la “la afectataria” estaría incumpliendo con la finalidad de la afectación en uso sobre un área de 371,70 m²; no obstante, en el informe preliminar n.º 01699-2020/SBNSDAPE del 18 de junio de 2020 (fojas 22 al 25), elaborado por profesionales de esta Subdirección, se determinó que de la revisión del archivo digital del Plano Diagnostico – Ubicación n.º 0872-2019/SBN-DGPE-SDS, se advirtió que el área ocupada por terceros tiene un área de 371,6908 m², lo que debe corresponder a 371,69 m²; siendo este valor el cual corresponde al “predio SBN”; por lo que, el área restante 992,12 m² es el valor que corresponde al “predio DGA”;

27.- En tal sentido, corresponde disponer la extinción parcial de la afectación en uso respecto del “predio SBN” (371,69 m²), por haber demostrado en autos, el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada, y aprobar la independización del referido predio, conforme al Plano n.º 1004-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 26) y Memoria Descriptiva n.º 0555-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 27 y 28);

28.- Que, asimismo, estando demostrado que el “predio SBN” se encuentra ocupado por terceros, corresponde remitir una copia de la presente resolución a Procuraduría Pública de esta Superintendencia, con la finalidad de gestionar las acciones tendientes a su recuperación;

29.- 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 sus competencias, 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”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, y el Informe Técnico Legal n.º 0544 -2020/SBN-DGPE-SDAPE.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de **371,69 m²** que forma parte de uno de mayor extensión ubicado en el distrito de Punchana, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12038575 del Registro de Predios de Iquitos, Zona Registral n.º IV - Iquitos, de conformidad con la información técnica descrita en el vigésimo sexto considerando de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **extinción parcial de la afectación en uso** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNCHANA**, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de **371,69 m²**, ubicado en el distrito de Punchana, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12038575 del Registro de Predios de Iquitos, Zona Registral n.º IV - Iquitos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: REMITIR a la **PROCURADURIA PÚBLICA** de esta Superintendencia copia autenticada de la presente resolución, para que realice las acciones de su competencia respecto del área de **371,69 m²**, ubicado en el distrito de Punchana, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12038575 del Registro de Predios de Iquitos, Zona Registral n.º IV - Iquitos, de conformidad con el el vigésimo séptimo considerando de la presente resolución.

CUARTO: REMITIR a la **DIRECCIÓN DE GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS** copia autenticada del Expediente n.º 1078-2019/SBNSDAPE, para que realice las acciones de su competencia respecto al área de **992,12 m²**, ubicado en el distrito de Punchana, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12038575 del Registro de Predios de Iquitos, Zona Registral n.º IV - Iquitos, conforme a los argumentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

QUINTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos, Zona Registral n.º IV - Iquitos, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese. -

Vistos por:

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, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

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

[5] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 217-2019-EF, publicada 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] El cual se encuentra pendiente de inscripción ante los Registros Públicos de Iquitos.

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

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

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

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

[12] Información recopilada de la Ficha Técnica n.º 256-2019/SBN-DGPE-SDS.

[13] "(...) habiéndose advertido que el predio afectado en uso a favor de su representada no está siendo destinado en su totalidad a la finalidad para la cual se le otorgó, estaría incurriendo en causal de extinción parcial de la afectación en uso (...). Por lo tanto, a efectos de continuar con la evaluación del presente caso, solicito que en el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01), computados a partir del día siguiente de su notificación, se sirva a presentar los descargo que considere pertinente (...)"

[14] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 25 de enero de 2019.