

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0104-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 10 de febrero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 633-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CONILA COHECHAN**, representada por el alcalde **GILMER CULLANTE CANTA**, mediante la cual peticona la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** del predio de 4 499,30 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1, Manzana 3, Centro Poblado Cohechan, distrito de Conila, provincia de Luya y departamento de Amazonas, inscrito en la Partida n.° P35001852 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chachapoyas, Zona Registral n.° II – Sede Chiclayo, con CUS n.° 114022 (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 n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup>, aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento<sup>2</sup>, aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por Resolución n.° 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° 011-2022-VIVIENDA<sup>3</sup> (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - 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 la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

<sup>1</sup> Publicado por en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de septiembre de 2022.

3. Que, mediante Oficio n.º 113-2021-MDC/A (S.I. N.º 13834-2021), presentado el 01 de junio de 2021 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CONILA COHECHAN** (en adelante “la administrada”), representada por el alcalde Gilmer Cullampe Canta solicitó la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Conila a fin de que posteriormente se done a favor del Ministerio de Educación para la ejecución del proyecto denominado “Mejoramiento de servicio educativo de nivel secundario de la I.E Manuel Gonzales Prada de la localidad de Cohechan, distrito de Conila, Luya-Amazonas”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del plano de localización – ubicación – perimétrico ULP – 01 de febrero de 2021; **ii)** copia simple de la Partida Registral n.º P35001852 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chachapoyas; **iii)** copia simple del Oficio n.º D000261-2021-COFOPRI-OZAMAZ de fecha 25 de mayo de 2021, y; **iv)** copia simple de la Resolución de Alcaldía n.º 066-2021-MPL-L/A del 26 de febrero de 2021;

4. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, constituye el cese del derecho de una entidad de usar el predio estatal que le fuera afectado en uso al haber incurrido en alguna de las causales señaladas en el artículo 155 del Reglamento, conforme a lo señalado por el literal b) del subnumeral 5.1.3 de la Directiva n.º DIR-00005-2021/SBN<sup>4</sup> (en adelante “la Directiva”) denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada a través de la Resolución n.º 0120-2021/SBN;

5. Que, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13 de “la Directiva”, siendo estas las siguiente: 1) incumplimiento de su finalidad, 2) incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto, 3) vencimiento del plazo de la afectación en uso, 4) renuncia; 5) extinción de la entidad afectataria, 6) consolidación del dominio, 7) cese de la finalidad, 8) decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, 9) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio y 10) otras que se determinen por norma expresa;

6. Que, por su parte, 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 151º que por la afectación en uso se otorga a una entidad 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 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”); su procedimiento y requisitos para su procedencia se encuentran regulados en los artículos 100º y 153º del citado reglamento, así como en “la Directiva”;

7. Que, por otro lado, el artículo 136º 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, artículo 136º de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136º de “el Reglamento”);

8. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición,

<sup>4</sup> Directiva DIR n.º 00005-2021/ denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada a través de la Resolución n.º 0120-2021/SBN

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. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la **libre disponibilidad de “el predio” (como parte de la calificación sustantiva de la solicitud)**; y en tercer lugar, el **cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, 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° 01716-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2021, a través del cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida n.° P35001852 a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Luya y se encuentra afectado en uso por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Conila para que sea destinado al uso “deportes”; **ii)** según las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 20 de junio de 2018, “el predio” aparentemente se encuentra parcialmente ocupado;

#### Sobre la titularidad de “el predio”

11. Que, es necesario precisar que la partida n.° P35001852 del Registro de Predios de Chachapoyas, sobre la cual recae el pedido de “la administrada”, es de propiedad del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Luya, debiendo precisarse que su uso registral es deportivo;

12. Que, de lo descrito en el párrafo anterior, se advirtió un error en la inscripción en la titularidad de “el predio”, por lo que esta Superintendencia realizó la rectificación de la titularidad siendo en la actualidad propiedad del Estado representado por esta Superintendencia;

#### Sobre la libre disponibilidad de “el predio”

13. Que, el numeral 137.2 del artículo 137° (Calificación sustantiva de la solicitud) de “el Reglamento” establece que: *“Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”*; por tanto, para determinar la libre disponibilidad de “el predio” se debe tomar en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica y la existencia de otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos sobre el mismo;

14. Que, en atención a lo expuesto, tenemos que el pedido de extinción de la afectación en uso es sobre el predio inscrito en la partida n.° P35001852 del Registro de Predios de Chachapoyas (CUS n.° 114022), por lo que se procedió a revisar la citada partida registral advirtiéndose lo siguiente: **i)** El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y la Municipalidad Provincial otorga el título de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Colina y; **ii)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “deportes”, el mismo que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, además de ser considerado como espacio público de acuerdo al artículo 3° de la Ley n.° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos;

15. Que, resulta conveniente señalar que con fecha 22 de mayo de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley n.° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, la cual en su artículo 3° indica que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de

uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que 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; siendo que el artículo 4 de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible. Por otro lado, el artículo 13° de la Ley n.° 31199 establece que: *“En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad”*;

**16.** Que, el artículo 6° de la precitada ley señala que dentro del ámbito de competencia, las entidades públicas ejercen las funciones de supervisión sobre los espacios públicos bajo su administración, garantizan el ejercicio efectivo del uso público; así como protegen y recuperan aquellos espacios públicos en los casos de ocupación por terceros, aplicando la recuperación extrajudicial conforme a lo establecido en la Ley 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, para la recuperación inmediata del bien y su restitución al uso público. En ese sentido, el artículo 20° de la Ley n.° 31199, establece que cuando la autoridad encargada de desempeñar la administración, conservación y protección del espacio público no cumple su función y con lo establecido en la presente ley, serán de aplicación las sanciones administrativas funcionales, penales y civiles, conforme a la normativa vigente;

**17.** Que, por lo expuesto, no es posible aceptar la renuncia de la afectación en uso de “la administrada” de “el predio”, toda vez que este es considerado un espacio público, cuya administración, conservación y protección corresponde a la entidad afectataria;

**18.** Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos;

**19.** Que, por otro lado, en virtud de lo expuesto en los considerandos décimo quinto y décimo dieciséis de la presente resolución se debe dejar sin efecto el Oficio n.° 05734-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de julio de 2022, a través del cual se le solicitó a “la administrada” presentar el Acuerdo de Consejo solicitando la renuncia de la afectación en uso, ya que, dicho oficio fue emitido cuando ya se encontraba vigente la Ley mencionada en el párrafo precedente. Por lo tanto, si bien cierto mediante Oficio n.° 139-2021-MDL/A. (S.I 20017-2021) “la administrada” adjuntó el documento denominado Acta de Sesión Extraordinaria n.° 10-2021-MDC, también lo es que no corresponde realizar su evaluación de acuerdo a los fundamentos indicados en la presente resolución;

**20.** Que, en atención a lo expuesto, poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 110-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero de 2023;

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL**

**DE CONILA COHECHAN**, representado por el alcalde **GILMER CULLANTE CANTA**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Dejar sin efecto el Oficio n.º 05734-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de julio de 2022.

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**QUINTO.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA**  
**Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**