

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0682-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 13 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 607-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA**, representada por su Alcalde, Dr. Joel Ronal Panmango Alvarez, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del área de 512,41 m², ubicada en lote 2 de la manzana B del Sector I del Centro Poblado Rumococha, en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento de Loreto, inscrita en la partida N° P12027581 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos y anotada con CUS N° 42345 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba 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 (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;

3. Que, mediante el Oficio N° 377-2023-A-MDSJB (S.I. N° 15834-2023) presentado el 20 de junio de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** (en adelante “la administrada”), representada por su Alcalde, el Dr. Joel Ronal Panmango Alvarez, solicitó la afectación en uso de “el predio” a favor de su representada, para que se realice el Proyecto de la Biblioteca Nacional del Perú, ya que existe la posibilidad de la suscripción de un convenio entre la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista y la Biblioteca Nacional del Perú

para su implementación;

4. Que, para tal efecto “la administrada” adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del Informe Técnico Legal N° 029-2023-GRPA del 09 de junio de 2023, en el que el Asesor Legal de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial y Catastro de la citada comuna, señaló que “el predio” está afectado en uso a favor del Centro Poblado Rumococha, quienes lo utilizan como local comunal, siendo que *“mediante Acta de Asamblea General, de fecha 02 de Junio de 2023, los moradores de la Agencia Municipal Rumo Cocha, en presencia de las Autoridades de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, llegaron adoptar el Acuerdo por Unanimidad la entrega del Local Comunal a la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, para la implementación de la estación de la Biblioteca Nacional del Perú”*, por lo que recomienda: **“1. RECOMENDAR a la Alta Dirección de esta Comuna Edil, se sirva solicitar ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la extinción de la afectación en uso, del predio inscrito en la Partida Registral P12027581, en aplicación de la normativa identificada precedentemente”**; y, **“2. SOLICITAR a través de la Alta Dirección, se sirva realizar ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el procedimiento administrativo de Afectación en Uso del predio inscrito en la Partida Registral P12027581, a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, en aplicación del Artículo 151° y siguientes, del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, debiéndose amparar dicha pretensión en la elaboración del proyecto de la Estación de Biblioteca Nacional de Perú, proyecto que es de interés público”**; **ii)** copia simple del Acta de Asamblea General de fecha 02 de Junio de 2023; y, **iii)** copia del certificado literal de la partida N° P12027581 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos;

5. 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° 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”);

6. 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° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 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, artículo 136° 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 inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

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

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, 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° 01619-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° P12027581 (CUS N° 42345) y está afectado en uso a favor del Centro Poblado Rumococha, siendo que tiene como antecedente registral a la partida matriz N° P12030255. Además, “el predio” presenta superposición total con el predio inscrito a favor del Estado representado por la Dirección Regional Agraria de Loreto – DRAL en la partida N° 04016373 (CUS N° 50386); sin embargo, no se ha podido determinar la relación de la partida N° 04016373 con la partida registral de “el predio”, por lo que podría existir duplicidad registral; **ii)** se verificó en el JMAP que no existen procedimientos administrativos en trámite respecto de “el predio”; **iii)** “el administrado” no presentó plan conceptual o expediente del proyecto; y, **iv)** revisada la imagen del Google Earth vigente al 13 de julio de 2022, se puede visualizar que “el predio” recae sobre ocupaciones y aparentemente presenta superposición con una vía de acceso, aunque esto último se debería a un aparente desfase de las imágenes satelitales;

10. Que, revisada la partida N° P12027581 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos (CUS N° 42345), se advirtió que el predio es un lote de equipamiento urbano con uso de “local comunal”, el cual fue afectado en uso a favor del **Centro Poblado Rumococha** (en adelante “**el afectatario**”) por la Municipalidad Provincial de Maynas y COFOPRI, para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, habiéndose dispuesto que en caso que “la afectataria” lo destine a un fin distinto, la citada afectación en uso sería cancelada (asiento 00003); asimismo, en mérito a la Resolución N° 1648-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de diciembre de 2019 (asiento 00006) se inscribió el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN;

11. Que, por tanto, tenemos que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso otorgada a favor del Centro Poblado Rumococha), el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo, es decir, “el predio” no es de libre disponibilidad; siendo necesario que el Centro Poblado Rumococha previamente renuncie a la presente afectación en uso;

Sobre la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia

12. Que, corresponde tener presente que las causales de extinción de la afectación en uso se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 6.4.2 de “la Directiva”, siendo que las citadas causales de extinción son las siguientes: **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 a la afectación en uso; **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;

13. Que, asimismo, tenemos que el literal d) del numeral 6.4.2 de “la Directiva” señala que: “*La renuncia constituye la declaración unilateral de la entidad por cuyo mérito devuelve la administración del predio a la entidad que la otorgó. La renuncia debe ser efectuada por escrito con firma de/la funcionario/a competente. No procede la renuncia si el predio se encuentra ocupado por persona distinta a la entidad afectataria*”;

14. Que, ahora bien, “la administrada” presentó documentos en los que se señala que los moradores de la “Agencia Municipal Rumo Cocha” acordaron por unanimidad la entrega del local comunal a la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista. Al respecto, tenemos que no se ha acreditado que exista identidad entre la “Agencia Municipal Rumo Cocha” y el “Centro Poblado Rumococha” (“el afectatario”), ni si se ha seguido la

formalidad establecida en el Estatuto de “el afectatario” para tal fin. Además, la renuncia a la afectación en uso tiene que ser expresa y no tácita, es decir, “el afectatario” debe manifestar su voluntad de renunciar a la administración de “el predio”; sin embargo, en el presente caso, en el Acta de Asamblea General del 02 de junio de 2023, remitido por “la administrada”, solo se señala que “Se otorga el local comunal a la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista para la implementación de la Estación de la Biblioteca Nacional del Perú”. De otro lado, conforme a lo advertido en el Informe Preliminar N° 01619-2023/SBN-DGPE-SDAPE, no se han advertido otros pedidos sobre “el predio”, por ende, “el afectatario” no ha formalizado su pedido de renuncia a la afectación en uso de “el predio” ante esta Superintendencia;

15. Que, dicho esto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137° de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”*;

16. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso;

17. Que, por otro lado, se deja constancia que a fin de dar trámite al pedido de renuncia a la afectación en uso de “el predio” (en cuyo caso se abrirá otro expediente para su evaluación), “el afectatario” (el Centro Poblado Rumococha) deberá presentar los siguientes requisitos: **i)** el representante legal de “el afectatario” deberá presentar su solicitud indicando sus nombres y apellidos completos, su domicilio, su número de Documento Nacional de Identidad; asimismo, deberá adjuntar el documento donde conste su nombramiento como representante del citado ente o en todo caso deberá acreditar su reconocimiento e inscripción en el Registro Único de Organización Sociales (R.U.O.S) de la Municipalidad de su localidad (debe quedar claro que tiene facultades para realizar el presente pedido y que se ha cumplido con la formalidad establecida en su Estatuto para tal fin). Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área concreta a la cual renuncia y número de la partida registral del predio; **ii)** si la renuncia es de parte de “el predio”, deberá adjuntar lo siguiente (cuando la renuncia es respecto a la totalidad de “el predio” no se requiere presentar documentación técnica): **a)** Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable; **b)** Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado; y, **iii)** en caso de remitir documentos en copia simple, será necesario que remita declaración jurada acerca de su autenticidad, de acuerdo al subnumeral 49.1.1, numeral 49.1, artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el D.S. N° 004-2019-JUS¹ (en adelante “TOU de la Ley N° 27444”);

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° 0797-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA**, representada por su Alcalde, Dr. Joel Ronal Panmango Alvarez, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la

¹ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad”. (Resaltado es nuestro).

presente Resolución.

TERCERO.- 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.

CARLOS ALFONSO CARGÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales