

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0462-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 30 de abril del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.° 1108-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JENARO HERRERA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **2 285,69 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote 5, Manzana T del Centro Poblado Villa Jenaro Herrera, distrito de Jenaro Herrera, provincia de Requena, departamento de Loreto, inscrito en la Partida N.° P12048075 del Registro de Predios de Maynas, registrado con CUS N.° 148706 (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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el 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 setiembre 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;

**Respecto a los antecedentes de “el predio”**

3. Que, en el caso en concreto, está demostrado que la entonces Comisión de Formalización de

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

la Propiedad Informal - COFOPRI<sup>2</sup>, mediante Título de Afectación en Uso s/n del 07 de octubre de 2019, afectó en uso “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JENARO HERRERA** (en adelante “la afectataria”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **servicios comunales**, según consta inscrito en el Asiento 00005 de la partida N.º P12048075 del Registro de Predios de Maynas; asimismo, en el Asiento 00004 de la partida antes citada, obra inscrito el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

**Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por incumplimiento de la finalidad**

4. Que, mediante Memorando N.º 02898-2023/SBN-DGPE-SDS del 20 de octubre del 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión N.º 00426-2023/SBN-DGPE-SDS del 18 de octubre del 2023 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual concluyó que de las actuaciones de supervisión realizadas al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio, en el acto administrativo de afectación en uso ha verificado que “la afectataria” no habría cumplido con dicha finalidad correspondiendo a la SDAPE la extinción total del derecho de afectación en uso;

5. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1) y siguientes de la Directiva N.º 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva N.º 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

6. Que, de igual forma, los numerales 6.4.1.3) y siguientes de “la Directiva”, señalan 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 de organización competente, 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 dado la afectación en uso. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; asimismo la renuncia de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE;

7. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º de “el Reglamento”, tales como: **a) incumplimiento de su finalidad; b) incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia de la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación de dominio; g) cese de la finalidad; h) decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; i) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; j) otras que determine por norma expresa.** A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

8. Que, la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00357-2023/SBN-DGPE-SDS realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, verificando que: **i) es de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, tal como se desprende de la Partida N.º P12048075 del Registro de Predios de Maynas; ii) de las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 10 de noviembre del 2022, se pudo apreciar que se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones cuyas características físicas no es posible determinar, también se visualizó aparente vegetación; y, iii) conforme al Memorandum N.º 01958-2023/SBN-PP del 4 de setiembre de 2023, emitido por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida antes acotada, se aprecia que no existe causal de impedimento para que continúen con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;**

9. Que, la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “la afectataria” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó;

<sup>2</sup> La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n° 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

producto de la referida inspección se emitió la **Ficha Técnica N.° 00416-2023/SBN-DGPE-SDS** del 26 de setiembre de 2023, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

*“(…) El terreno es de forma irregular, presenta una topografía plana y se encuentra en zona urbana en proceso de consolidación, cuya accesibilidad es por la Calle Fermín Rodríguez, seguida del Jirón Ucayali, continuando por la Calle José Barcia (vías con plataformas de concreto).*

*Durante la inspección, se verificó que en el predio existen tres (03) áreas, que por sus características específicas tuvieron que ser tratadas de manera individual, las cuales se detallan a continuación:*

- *Área 1: Ocupado por terceros, con seis (06) lotes, cuatro (04) de estos se encuentran conformados por edificaciones de madera y un (01) lote conformado por una edificación de material noble, todas de un piso con techos de calamina, en regular estado de conservación, todas con los usos de vivienda y una a su vez con el uso de comercio, así como por parte de cercos de madera de baja altura, en cuyo interior se observó vegetación propia de la zona; el lote restante se encuentra conformado por una edificación de material noble en proceso de construcción; además, cuentan con todos los servicios básicos.*
- *Área 2: Ocupado por terceros, con parte de un cerco perimétrico de madera, en cuyo interior se pudo observar un área libre usada como patio, la misma que se habría extendido del predio colindante (Lt. 6 de la Mz. T del Centro Poblado Villa Jenaro Herrera).*
- *Área 3: Desocupado, libre de edificaciones, sin cerco que permita su custodia, siendo de libre acceso, conformada por dos áreas separadas sin continuidad física. Sin embargo, se pudo observar vegetación propia de la zona. (…)*”.

10. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.° 02150-2023/SBN-DGPE-SDS del 11 de setiembre de 2023, notificado el 02 de octubre de 2023, a través de su Mesa de Partes Virtual, se comunicó a “la afectataria” que se viene desarrollando actuaciones de supervisión respecto del acto administrativo de afectación en uso que tiene a su favor; también se requirió información sobre el incumplimiento de la finalidad, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles; sin embargo, a la fecha que la “SDS” trasladó a la SDAPE el “Informe de Supervisión” no hubo respuesta;

11. Que, asimismo con Oficio N.° 02236-2023/SBN-DGPE-SDS del 20 de setiembre de 2023, notificado el 02 de octubre de 2023, a través de su Mesa de Partes Virtual, la “SDS” remitió a “la afectataria” el contenido del Acta de Inspección N.° 00295-2023/SBN-DGPE-SDS, a fin de poner en conocimiento la situación física encontrada en “el predio” de conformidad a lo señalado en el ítem ix), literal a) del numeral 6.2.2. de la “Directiva de Supervisión”;

### **Respecto a la competencia de esta Superintendencia**

12. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento” define al “predio estatal” como: *“una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;*

13. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439<sup>3</sup>, concordante con el literal f) del artículo 5° de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: **i)** cuente con edificaciones, **ii)** se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y, **iii)** se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

<sup>3</sup> Decreto Supremo N.° 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

14. Que, en el presente caso, se tiene que, realizada la inspección técnica inopinada, y plasmada en la Ficha Técnica N.º 0416-2023/SBN-DGPE-SDS, se advirtió que “el predio” se encuentra ocupado parcialmente por viviendas familiares, y parcialmente desocupado siendo de libre acceso; es decir, **no se viene destinando a la finalidad para la cual fue afectado en uso (fin público), tampoco se encuentra bajo la administración de ninguna entidad, toda vez que, se encuentra parcialmente ocupado por terceros y una parte está desocupada;**

#### **Respecto a las acciones realizadas por la SDAPE**

15. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la afectataria”, según consta del contenido del Oficio N.º 08629-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2023 (en adelante “el Oficio”) con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más tres (03) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de “la Directiva” y el numeral 172.2 del artículo 172º del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.º 27444 (en adelante el “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

16. Que, como se indicó “el Oficio” fue notificado a través de la Casilla Electrónica el 13 de noviembre de 2023; sin embargo, “la afectataria” no emitió el acuse de recibido; es por ello, que se procedió a solicitar vía courier la notificación de “el Oficio”, siendo devuelto por la empresa encargada con Acta de Constancia N.º 930-318154-11. Pese a lo indicado, “la afectataria” a través de la solicitud de ingreso N.º 36138-2023 del 28 de diciembre de 2023, emitió respuesta; por tanto, de conformidad con el numeral 27.2) y 27.1) del artículo 27º del “TUO de la LPAG”<sup>4</sup>, se tiene por bien notificado “el Oficio”;

17. Que, además se debe indicar que la “SDS”, con Memorándum N.º 03177-2023/SBN-DGPE-SDS del 21 de noviembre de 2023, trasladó a la SDAPE el Oficio N.º 571-2023-A-MDJH (S. I. N.º 29636-2023) presentado por “la afectataria”, que contiene el Informe Técnico N.º 007-2023-JODUel-MDJH, concluyendo que el área de 1 928,16 m<sup>2</sup> se encuentra ocupado por viviendas familiares, y el área de 357,53 m<sup>2</sup> se encuentra como terreno libre;

18. Que, “la afectataria” presentó sus descargos, a través del Oficio N.º 609-2023-A-MDJH presentado el 28 de diciembre de 2023 (S.I. N.º 36138-2023), adjuntando para ello el: **i) Informe Legal N.º 033-2023-MDJH-KYCM, y ii) Informe Técnico N.º 007-2023- JODUel-MDJH**, los cuales señalan lo siguiente:

18.1. Indica que realizaron una inspección técnica al área ocupada por viviendas, y observaron que dicho predio se encuentra habitado por viviendas familiares que cuentan con constancia de posesión, ocupando un área de 1 928,16 m<sup>2</sup>, lo que implica que se tiene como terreno libre 357,53 m<sup>2</sup>.

18.2. Menciona que, *“han actuado conforme a su finalidad de servicio comunal, dado que se denomina edificaciones para servicios comunales a aquellas destinada a desarrollar actividades de servicios públicos complementarios a las viviendas, en permanente relación funcional con la municipalidad, con el fin de asegurar su seguridad, atender sus necesidades de servicios y facilitar el desarrollo de la comunicad” [sic].*

19. Que, de otro lado, mediante el Oficio N.º 02615-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de abril de 2024, se puso de conocimiento a la Contraloría General de la República, el inicio del procedimiento de extinción de la afectación en uso, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 49º de “el

<sup>4</sup> 27.1 La notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido, si no hay prueba en contrario.

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

Reglamento”; siendo notificado el 18 de abril del 2024, con Correspondencia de Cargo N.º 05815-2024/SBN-GG-UTD;

20. Que, de los descargos remitidos se corrobora que “la afectataria” no ha cumplido con la finalidad de la afectación en uso (servicios comunales) sobre “el predio” ni tampoco pretende ejecutar algún tipo de proyecto, sino por el contrario, alega que ha cumplido con la finalidad señalando que “el predio” se encuentra ocupado por viviendas. Al respecto, se debe indicar que, Norma A.090<sup>5</sup>, Capítulo I, artículo 1º, “denomina edificaciones para servicios comunales a aquellas destinadas a desarrollar actividades de servicios públicos complementarios a las viviendas, en permanente relación funcional con la comunidad, con el fin de asegurar su seguridad, atender sus necesidades de servicios y facilita el desarrollo de la comunidad”; es decir, las municipalidades son las encargadas de proponer políticas y programas de fomento social, mejora de los servicios comunales y proyectos de interés social en beneficio de la población; siendo en el presente caso el destino otorgado viviendas de particulares<sup>6</sup>;

21. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.º 00426-2023/SBN-DGPE-SDS) y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “la afectataria” no cumplió con la finalidad de la afectación en uso, verificándose lo siguiente:

- 21.1. “El predio” es un bien de dominio público, por cuanto constituye un equipamiento urbano formalizado por el COFOPRI, y afectado en uso mediante Título de Afectación en Uso s/n del 07 de octubre de 2019, a favor de “la afectataria” para destinarlo a servicios comunales.
- 21.2. En el asiento 00004 de la partida N.º P12048075 del Registro de Predios de Maynas, obra inscrita la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- 21.3. Con relación al incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, se tiene que “la afectataria” emitió respuesta a la imputación de cargos requerido con “el Oficio”, evidenciándose que no tiene interés de ser el administrador de “el predio”, toda vez que a la fecha no ha interpuesto acciones para la recuperación de “el predio”, ni otras que ayuden a su recuperación.
- 21.4. De igual forma, se debe indicar que respecto al estado de “el predio” se encuentra que, conforme a la Ficha Técnica N.º 00416-2023/SBN-DGPE-SDS del 26 de setiembre de 2023, y Plano N.º 2335-2023/SBN-DGPE-SDS del 25 de setiembre de 2023, se evidencia que gran parte está ocupado por viviendas (1 507,03 m<sup>2</sup>), parcialmente ocupado por terceros como parte de un cerco perimétrico (111,51 m<sup>2</sup>), y una parte desocupada (667,12 m<sup>2</sup>).
- 21.5. Asimismo, ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra bajo la competencia de esta Superintendencia, toda vez que, no se viene destinando a la finalidad para la cual fue afectado en uso (fin público), tampoco se encuentra bajo la administración de “la afectataria” conforme a la inspección técnica efectuada y de los descargos efectuados.

22. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “la afectataria” incumplió con la finalidad de la afectación en uso otorgada; correspondiendo a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por causal de finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

23. Que, de conformidad con el artículo 67º de “el Reglamento” al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir el predio” de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con “el Reglamento” y el numeral 6.4.6.4 de “la Directiva”. Asimismo, en aquellos casos en que la entidad afectataria no se encuentre ocupando el predio afectado o exista alguna otra situación que haga imposible la suscripción del Acta de Entrega - Recepción,

<sup>5</sup> Aprobado en el Diario Oficial E Peruano el 09 de junio de 2006.

<sup>6</sup> Donde las personas viven bajo un régimen familiar (casas, departamentos, ranchos, casillas, etc.)

debe dejarse constancia del hecho en el documento de cierre del expediente, de conformidad con “el Reglamento” en su parte pertinente, y los numerales 6.4.8.2 y 6.4.8.3 de “la Directiva”;

**24.** Que, asimismo, corresponde 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 N.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, “la Directiva”, Resolución N.º 035-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0531-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de abril del 2024;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º:** **DISPONER** la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JENARO HERRERA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de 2 285,69 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 5, Manzana T, del Centro Poblado Villa Jenaro Herrera, distrito de Jenaro Herrera, provincia de Requena, departamento de Loreto, inscrito en la Partida N.º P12048075 del Registro de Predios de Maynas, registrado con CUS N.º 148706, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º:** **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia y a la Contraloría General de la República, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3º:** **REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Maynas de la Zona Registral N.º IV - Sede Iquitos, para su inscripción correspondiente.

**Artículo 4º:** 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.**

Firmado por:  
Paulo César Fernández Ruíz  
Subdirector (e)  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal