

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0671-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 568-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL PORVENIR** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **2 992,04 m²**, ubicado en el Lote 2, Manzana 6 del Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de La Torre, distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida N.° P14002921 del Registro de Predios de Trujillo, registrado con CUS N.° 85265 (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 Estatales¹ (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 – SBN, 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;

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

Respecto a los antecedentes de “el predio”

3. Que, en el caso en concreto, está demostrado que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI², mediante Título de Afectación en Uso del 18 de octubre de 2016, afectó en uso “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL PORVENIR** (en adelante “la afectataria”), con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **otros usos**, según consta inscrito en el Asiento 00006 de la partida N.º P14002921 del Registro de Predios de Trujillo. Asimismo, el dominio de “el predio” obra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en el Asiento 00007 de la partida antes citada;

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

4. Que, mediante Memorándum N.º 01639-2023/SBN-DGPE-SDS del 09 de junio del 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00223-2023/SBN-DGPE-SDS del 30 de mayo del 2023 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas, advirtió que “la afectataria” viene incumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que, se encuentra totalmente ocupado por terceras personas, quienes se han asentado en el predio estatal a través de edificaciones de material noble con el uso de vivienda;

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 00155-2023/SBN-DGPE-SDS del 18 de abril de 2023, realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio” verificando que: **i) El titular registral es el Estado, representado por la SBN, tal como se desprende de la Partida N.º P14002921 del Registro de Predios de Trujillo; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth de fecha 19 de diciembre de 2022, se aprecia que el citado bien se encuentra ocupado por edificaciones, cuyas características físicas no es posible determinar y, respecto a la presentación del Street View de agosto de 2015, se pudo**

² 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.

observar que se encuentra ocupado por edificaciones de material noble y precario, con techo de calamina, de un nivel y por parte de una vía interna sin asfaltar; **iii)** Con Memorandum N.° 00793-2023/SBN-PP del 14 de abril de 2023 emitido por la Procuraduría Pública de la SBN y de la revisión a los antecedentes registrales de “el predio”, se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

9. Que, asimismo, 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, producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica N.° 00156-2023/SBN-DGPE-SDS del 04 de mayo del 2023, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “la afectataria” 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:

“(…) En la inspección in situ se advirtió que el predio se encuentra totalmente ocupado por veinticinco (25) edificaciones de material noble de un nivel techado con calamina todas ocupadas por terceros y destinados al uso de vivienda, las mismas que cuentan con servicio de energía eléctrica mediante un medidor comunitario y servicio de agua potable y alcantarillado públicos; asimismo se pudo identificar al interior del predio una vía de tierra afirmada que parte de la calle 7 de julio (lindero izquierdo) y atraviesa el predio continuando por el lote 1 (lindero derecho), dicha vía sirve como acceso a parte de las edificaciones que ocupan el predio.

Durante la inspección nos entrevistamos con el Sr. José Ernesto Sánchez Reyes, con DNI N° 47792607, presidente de la “Asociación de Vivienda Los Jardines de Víctor Raúl”, inscrita en la partida N° 11437107 del Registro de Personas Jurídicas de Trujillo, organización social que agrupa y representa a los ocupantes del predio, quien manifestó que teniendo necesidad de vivienda ocupan el bien estatal desde el año 2008, toda vez que se encontraba vacío y se suscitaban actos delictuosos, manifestando además que desde entonces no han recibido ninguna visita o requerimiento de parte de la Municipalidad Distrital de El Porvenir, además manifiesta que algunos de sus ocupantes poseen constancias de posesión otorgadas por la citada comuna edil (no contando con ninguna de ellas a la mano). Por último, manifiesta que son ellos quienes hicieron la vía de tierra afirmada. Finalmente, se deja constancia que no se encontró a ningún representante de la afectataria en el predio, además que, la persona antes nombrada se abstuvo de suscribir el acta de inspección.”

10. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.° 00904-2023/SBN-DGPE-SDS del 13 de abril del 2023 dirigido a “la afectataria”, le comunicó el inicio de las actuaciones de supervisión; asimismo, solicitó información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, que emana del acto administrativo, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información; sin embargo, el plazo ha vencido, y no se obtuvo respuesta alguna;

11. Que, de igual manera, la “SDS” como parte de las acciones realizadas, informó que con Oficio N.° 00909-2023/SBN-DGPE-SDS del 13 de abril del 2023, solicitó a la Municipalidad Distrital de El Porvenir, información acerca del cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan, entre otros a “el predio”, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, para remitir dicha información. En respuesta, la citada comuna edil remitió el Oficio N.° 56-2023-MDEP/SG del 2 de mayo de 2023 (S.I. N.° 10844-2023), informando que, no se encontró ningún registro de “el predio” a nombre de “la afectataria”;

12. Que, asimismo, mediante el Oficio N.° 01000-2023/SBN-DGPE-SDS del 26 de abril de 2023 la “SDS” informó que, remitió a “la afectataria” el Acta de Inspección N.° 00115-2023/SBN-DGPE-SDS del 19 de abril del 2023, a fin de poner en conocimiento la situación física encontrada en “el predio”, de conformidad de lo señalado en el ítem ix), literal a) del numeral 6.2.2. de la “Directiva de Supervisión”;

Respecto a la competencia de la SBN

13. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento” define a un “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”;

14. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439³, 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;

15. Que, asimismo, se debe precisar que la Subdirección de Normas y Capacitaciones a través del Informe N.° 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, se pronunció respecto la diferenciación de predios estatales y bienes inmuebles en función al criterio del perímetro y precisión de alcances del párrafo 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento” de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en ese contexto, señaló entre otros, lo siguiente: *numeral 3.33 (...) en ningún caso permiten comprender dentro del área considerada como bien inmueble aquellas secciones con **edificaciones construidas y ocupadas por particulares para fines privados; estas secciones indudablemente tienen la condición de predios estatales, en aplicación del inciso 8 del párrafo 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N.° 29151***; corroborándose que, “el predio” al encontrarse ocupado y bajo la administración de un particular es considerado como “predio estatal” bajo competencia de esta Superintendencia;

16. Que, en consecuencia, de lo señalado en la Ficha Técnica N.° 00156-2023/SBN-DGPE-SDS del 04 de mayo del 2023, se verificó que **“el predio” se encuentra totalmente ocupado por veinticinco (25) edificaciones de material noble ocupado por terceros y destinados al uso de viviendas, cuentan con servicio de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado; asimismo se identificó al interior del mismo una vía de tierra afirmada, dicha vía sirve como acceso, a parte de las edificaciones que ocupan el predio**; por tal razón, no se viene destinado a la finalidad de la afectación en uso; en consecuencia, no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes;

Respecto a las acciones realizadas por la SDAPE

17. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por la SDAPE, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra de “la afectataria”, según consta del contenido del Oficio N.° 05041-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2023 (en adelante “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días hábiles por el término de la distancia, a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de “la Directiva” y el numeral 172.2 del artículo 172° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.° 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;

18. Que, cabe indicar que, “el Oficio” fue recepcionado por la Municipalidad Distrital de El Porvenir a través de su área de tramite documentario el 08 de agosto de 2023, conforme al cargo de recepción; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; asimismo, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” **venció el 01 de septiembre 2023**;

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

19. Que, revisado el Sistema Integrado Documentario (SID) con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que no obra respuesta por parte de “la afectataria” sobre los descargos solicitados conforme al reporte del 06 de noviembre de 2023; por lo que, de acuerdo con el apercibimiento señalado en “el Oficio” se evaluará la extinción de la afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

20. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.° 00223-2023/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 otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

20.1. “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 del 18 de octubre de 2016 a favor de “la afectataria” para destinarlo a **otros usos**.

20.2. En el asiento 00007 de la partida N.° P14002921 del Registro de Predios de Trujillo, obra inscrita la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

20.3. Se ha identificado que “el predio” se encuentra ocupado por edificaciones consolidadas para uso de vivienda, es decir, no viene siendo administrado por “la afectataria” conforme se evidencio en la Ficha Técnica N.° 00156-2023/SBN-DGPE-SDS del 04 de mayo del 2023; aunado a ello, no cumplió con presentar los descargos que desvirtúen el incumplimiento de la finalidad u otras acciones que evidencien su interés como administrador de “el predio”.

21. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no se encuentra bajo la administración de “la afectataria”, debido a que se encuentra con ocupaciones destinadas para uso de vivienda; correspondiendo a la SDAPE declarar la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

22. Que, de conformidad con el artículo 67° 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, 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”;

23. Que, por otro lado, profesionales del área técnica de esta Subdirección, realizaron una revisión a las bases gráficas con las que cuenta la SBN donde se determinó que, sobre “el predio” no recaen procesos judiciales, ni trámites administrativos pendientes conforme consta en el correo institucional del 28 de noviembre de 2023;

24. Que, además, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de la SBN, para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

25. Que, por otro lado, a través del Oficio N.° 05040-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2023, notificado la misma fecha, conforme a la Constancia Notificación Electrónica, 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 49° de “el Reglamento”; del mismo modo, se deberá comunicar el resultado de dichas acciones;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, “la Directiva”, Resolución N.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0769-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL PORVENIR** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **2 992,04 m²**, ubicado en el Lote 2, Manzana 6 del Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de La Torre, distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida N.° P14002921 del Registro de Predios de Trujillo, registrado con CUS N.° 85265, conforme a los fundamentos expuestos.

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

TERCERO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Trujillo de la Zona Registral N.° V - Sede Trujillo, para su inscripción correspondiente.

CUARTO: 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.

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal