

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0690-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 501-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **6 115,67 m²**, ubicado en el Lote 1 de la Manzana 31 del Centro Poblado 13 de Febrero, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la partida N.° P12075013 del Registro de Predios de Loreto, registrado con CUS N.° 150759 (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;

Respecto a los antecedentes de “el predio”

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

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 s/n del 8 de diciembre de 2015, afectó en uso “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** (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 00004 de la partida N.º P12075013 del Registro de Predios de Loreto. Asimismo, el dominio de “el predio” obra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en el Asiento 00003 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 Memorandum N.º 01290-2023/SBN-DGPE-SDS del 10 de junio del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante, la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00137-2023/SBN-DGPE-SDS del 22 de mayo del 2024 (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 ocupado por terceros, con edificaciones de madera y triplay con techo de calamina, todas con 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 00127-2024/SBN-DGPE-SDS 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 P12075013 del Registro de Predios de Maynas; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 4 de julio de 2021, que son utilizadas como apoyo técnico referencial, se advirtió que el citado bien se encuentra parcialmente ocupado por una edificación, cuyas características físicas no es posible determinar; asimismo, se aprecia abundante vegetación arbórea; iii) Con Memorandum N.º 01941-2024/SBN-PP del 1 de setiembre de 2023, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN; y, de la revisión de los antecedentes registrales**

² La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N.º 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.”

contenidos en la partida registral antes acotada, verificaron 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.º 00143-2023/SBN-DGPE-SDS** del 23 de abril del 2024, 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:

(...) el predio se encuentra ocupado con aproximadamente nueve (09) edificaciones de madera y triplay con techo de calamina, en regular estado de conservación, con el uso de vivienda, sin servicios básicos. también se pudo observar dentro del área materia inspección la existencia de algunas edificaciones de madera en proceso de ejecución, así como árboles y pequeños cercos de palos los mismos que delimitan áreas tipo lotes. Durante la inspección se ubicó a la señora Pasiona de Jesús Laulate Tihuay, identificada con DNI N.º 80275923, quien refiere ser fiscal del centro poblado 13 de febrero; y, que hace 8 meses mediante asamblea del pueblo se acordó entregar lotes sobre el área total del predio para personas damnificadas de escasos recursos económicos que forman parte del pueblo, pero no mostró documentación alguna; cabe señalar que, la citada declarante no firmó la presente acta; y, no se ubicó al beneficiario del derecho”.

10. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.º 02396-2023/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre del 2023, notificado por casilla electrónica 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, a la fecha no se obtuvo respuesta alguna;

11. Que, asimismo, mediante el Oficio N.º 0586-2024/SBN-DGPE-SDS del 18 de abril de 2024, en proceso de notificación, la “SDS” remitió a “la afectataria”, el Acta de Constancia N.º 0103-2024/SBN-DGPE-SDS, 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 esta Superintendencia

12. Que, se debe preciar que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3º 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”;*

13. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439³, concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 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;

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

14. Que, asimismo, en la Ficha Técnica N.º 00143-2024/SBN-DGPE-SDS del 23 de abril del 2024, la “SDS” verificó que “el predio” se encuentra totalmente **ocupado por terceros**, con edificaciones de material de madera con techos de calamina, todas con el uso de vivienda;

15. Que, tomando en consideración lo indicado en el considerando precedente, y el Informe N.º 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitaciones, 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.º 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; 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 Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

16. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la afectataria” con conocimiento de su Procuraduría Pública, según consta del contenido del Oficio N.º 04908-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de junio de 2024 (en adelante, “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (02) días por el término de la distancia, 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;

17. Que, como se indicó “el Oficio” fue notificado a través de la Notificación Electrónica, recepcionado de acuerdo al Acuse de Recibido el 18 de junio de 2024; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21º 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 11 de julio del 2024;

18. Que, igualmente, a través del Oficio N.º 04943-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio 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 Reglamento”; siendo notificado conforme a la Correspondencia de Cargo N.º 09881-2024/SBN-GG-UTD el 20 de junio del 2024;

19. Que, de otro lado, 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 en “el Oficio” conforme al reporte del 23 de agosto de 2024; 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.º 00137-2024/SBN-DGPE-SDS), de los descargos presentados por “la afectataria”, 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 s/n del 8 de diciembre de 2015, a favor de “la afectataria” para destinarlo a **servicios comunales**.
- 20.2. En el asiento 00003 de la partida N.º P12075013 del Registro de Predios de Loreto, Zona Registral N.º IV - Sede Iquitos, obra inscrita la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- 20.3. Con relación al incumplimiento de la finalidad impuesta, se tiene que “la afectataria” no emitió respuesta a la imputación de cargos requerido con “el Oficio”; no obstante, de conformidad a las acciones de supervisión realizada por la “SDS”, y de acuerdo a la Ficha Técnica N.º 0143-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril del 2024, “el predio” se encuentra ocupado con aproximadamente nueve (09) edificaciones de madera y triplay con techo de calamina, en regular estado de conservación, con el uso de vivienda, sin servicios básicos. también se encuentra algunas edificaciones de madera en proceso de ejecución, así como árboles y pequeños cercos de palos los mismos que delimitan áreas tipo lotes.

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 de vivienda de terceros; correspondiendo a esta Subdirección 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 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, 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, además, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de la SBN, 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 “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0795-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto del 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1º: DISPONER la EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **6 115,67 m²**, ubicado en el Lote 1 de la Manzana 31 del Centro Poblado 13 de Febrero, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la partida N.º P12075013 del Registro de Predios de Loreto, registrado con CUS N.º 150759, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Artículo 4°: 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