

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0831-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 1044-2023/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor del **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de **11 538,82 m²**, correspondiente al Lote 1 de la Manzana S del Centro Poblado Nuevo Milagro ubicado en el distrito San Juan Bautista, provincia Maynas y departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12029976 del Registro de Predios de Maynas, con CUS n.º 134411 (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.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículo 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE (en adelante “la 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

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

de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Respecto a los antecedentes del predio

3. Que, de acuerdo a los antecedentes registrales la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI², mediante Título de Afectación en Uso s/n del 31 de marzo de 2017, afectó en uso “el predio” a favor del **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** (en adelante “el afectatario”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **Otros usos**, conforme obra inscrito en el asiento 00005 de la partida n.º P12029976 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas;

4. Que, de acuerdo al asiento 00006 de la citada partida figura como titular de “el predio” el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo establecido en el artículo 63 del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, modificado por el numeral 2.6 del artículo 2 del Decreto Supremo n.º 005-2005-JUS;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio”

5. Que, mediante Memorándum n.º 02813-2023/SBN-DGPE-SDS del 12 de octubre de 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00416-2023/SBN-DGPE-SDS del 6 de octubre de 2023, con el cual señala que en el marco de nuestra competencia se evaluó la factibilidad de extinguir el derecho de uso otorgado;

6. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155° 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”);

7. 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 esta Subdirección;

8. Que, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° 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);**

9. Que, la “SDS” llevo a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “el afectatario” cumplió con la finalidad para

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.

la cual se le otorgó, producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 00418-2023/SBN-DGPE-SDS del 26 de septiembre de 2023 y panel fotográfico, que sustentan a su vez el Informe de Supervisión n.° 00416-2023/SBN-DGPE-SDS (en adelante “el Informe de Supervisión”), el mismo que concluyó que habría incurrido en la causal de **extinción total** de la afectación en uso descrita en el literal a) del párrafo precedente de la presente resolución, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

- *El predio inspeccionado se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, en mérito al Título de Afectación en Uso s/n del 31 de marzo del 2017, con la finalidad de que se destine al desarrollo específico de sus funciones; pudiéndose constatar lo siguiente: El terreno es de forma irregular, presenta una topografía plana y se encuentra en zona rústica - urbana en proceso de consolidación, cuya accesibilidad es por una trocha carrozable en dirección a Otorongo, seguida de la Calle 16 de agosto (trocha carrozable).*
- *El predio se encuentra totalmente ocupado por terceros, con cercos perimétricos de madera con alambres y calaminas, en cuyo interior se puede observar edificaciones de madera, triplay, y material noble, todas de un piso con techo de calamina, en mal y regular estado de conservación, todas con el uso de vivienda, así como también módulos prefabricados destinados para servicios higiénicos con presencia de un sistema de compostera seca, tanques bajo techos de calamina sostenidos por estructuras metálicas y áreas libres usadas como patio con presencia de vegetación propia de la zona; asimismo, se apreció una construcción de material noble por el lado noreste del predio, de un piso con techo de calamina, en aparente proceso de construcción (con presencia de cemento y materiales de construcción), sobre el cual se ubica un panel que dice: “Bienvenidos a la JASS Nuevo Milagro”; así también, se pudo observar vías peatonales (trochas carrozables) que sirven de acceso para algunas de las referidas edificaciones; además, cuentan con el servicio de energía eléctrica independiente y el abastecimiento de agua es mediante un sistema de agua de lluvia.*
- *Durante la inspección nos entrevistamos con la Sra. Isolina Pacaya Silvano, con DNI N° 80528738, quien manifestó que viene ocupando parte del predio con su familia desde aproximadamente el año 2008, con fines de vivienda, indicando que recientemente han recibido apoyo del gobierno central, el cual les ha implementado un sistema de agua por captación de lluvias y ha construido a todas las viviendas de la manzana servicios higiénicos completos; asimismo, señaló que cuenta con constancia de posesión (no se tuvo a la vista) y que el agente municipal del Centro Poblado Nuevo Milagro, el Sr. Pablo Cuipal Tamani, podía darnos mayor información. Por otro lado, nos entrevistamos con el Sr. Pablo Cuipal Tamani, con DNI N° 40406606, quien dijo ser el agente municipal del Centro Poblado Nuevo Milagro (no acreditó su cargo), quien manifestó que el predio se encuentra ocupado en su totalidad por aproximadamente 14 familias; asimismo, señaló que la construcción de material noble viene siendo realizado con aporte de los vecinos del centro poblado, a fin de que funcione un JASS (Junta administradora de servicios de saneamiento) y un vaso de leche, también mencionó que tiene conocimiento que el predio se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, no obstante, nunca lo ha destinado para la finalidad asignada.*
- *Finalmente, se deja constancia que los manifestantes no quisieron suscribir el acta de inspección; así como, no se encontró en el predio submateria a ningún representante del beneficiario del derecho.*

10. Que, continuando con sus acciones la “SDS” solicitó a la Procuraduría Pública de la SBN, brinde información respecto a la existencia de algún proceso judicial en trámite relativo a “el predio”; mediante Memorándum n.° 01922-2023/SBN-PP del 30 de agosto de 2023, por lo que, de la revisión de los antecedentes registrales, señaló que no existe proceso judicial alguno que recaiga sobre “el predio”;

11. Que, conforme se indica en el numeral 2.4) de “el Informe de Supervisión” “el predio” es de dominio público, por cuanto fue formalizado por COFOPRI como equipamiento urbano destinado a **Otros Usos**; el mismo que comprende una extensión de 11 538,82 m², constituido por el Lt. 1, Mz. S, del Centro Poblado Nuevo Milagro, ubicado en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento de Loreto, inscrito en la Partida N° P12029976 del Registro de Predios de Maynas y registrado con CUS N° 134411;

12. Que, asimismo conforme se advierte en el numeral 2.5) de “el Informe de Supervisión” que, mediante el Título de Afectación en Uso del 31 de marzo de 2017, COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** con la finalidad de que sea destinado a: **Otros usos**;

13. Que, mediante el Oficio n.º 02151-2023/SBN-DGPE-SDS del 11 de septiembre de 2023 (en adelante, “el Oficio de SDS”), notificado a través de su Mesa de Partes Virtual el 14 de septiembre de 2023, “la SDS” comunicó a “la afectataria” que se están desarrollando actuaciones de supervisión sobre el acto administrativo de afectación en uso que tiene a su favor. Asimismo, se requirió información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emanan del acto de afectación en uso, como el pago de los tributos municipales que afectan a “el predio”, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles;

14. Que, mediante “Acta de inspección” n.º 00296-2023/SBN-DGPE-SDS del 14 de septiembre de 2023, se realizó la inspección a “el predio” habiéndose remitido copia a “el afectatario” a través del Oficio n.º 02237-2023/SBN-DGPE-SDS del 20 de septiembre de 2023, notificado a través de su mesa de partes virtual el 22 de septiembre de 2023;

Respecto a la competencia de la SBN

15. 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”;*

16. 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;

17. Que, en el caso en concreto, conforme a la Ficha Técnica n.º 00418-2023/SBN-DGPE-SDS del 26 de septiembre de 2023 elaborada por la “SDS” se constató que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por terceros; en consecuencia, no se cumple con lo dispuesto en el artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 0002-2021-EF/54.01; en consecuencia, la competencia le corresponde a esta Superintendencia;

Respecto a las acciones efectuadas por esta Subdirección

18. Que sin perjuicios de los actos y conclusiones arribadas por la “SDS” descritos en los párrafos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “el afectatario”, según consta del contenido del Oficio n.º 08022-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de octubre de 2023 (en adelante “el Oficio”), requiriéndose los descargos correspondientes, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4.) de “la Directiva”, el numeral 172.2 del artículo 172º del “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;

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

19. Que, “el Oficio” fue notificado a “el afectatario” a través de su Mesa de Partes Virtual el **19 de octubre de 2023** conforme consta en el Cargo de Correspondencia – Envío n.º 01774-2023/SBN-GG-UTD, por ende, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado, asimismo, se debe precisar que el plazo para emitir los descargos solicitado venció el **10 de noviembre de 2023**;

20. Que, mediante Oficio n.º 531-2023-A-MDSJB del 9 de noviembre de 2023 (S.I. n.º 20977-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** representado por su alcalde Joel Parimango Álvarez indicó, entre otros, que no cuenta con presupuesto suficiente para ejecutar las acciones destinadas al cumplimiento de la finalidad, por lo que solicitó se continúe con el trámite correspondiente en marco al proceso de extinción de afectación en uso, quedando a la espera de la notificación de la Resolución correspondiente”,

21. Que, conforme a la información remitida por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 00418-2023/SBN-DGPE-SDS) y “el Informe de Supervisión”, así como, de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “el afectatario” no cumplió con destinar “el predio” a la finalidad asignada (Otros usos), puesto que se verificó lo siguiente:

- 21.1. “El predio” es de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito artículo 63 del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, modificado por el numeral 2.6 del artículo 2 del Decreto Supremo n.º 005-2005-JUS el cual se encuentra inscrito en el asiento 00006 de la partida n.º P12029976 del Registro de Predios de Maynas.
- 21.2. COFOPRI a través del Título de Afectación en uso del 31 de marzo de 2017 afectó en uso “el predio” a favor de “el afectatario” con la finalidad de que sea destinado a uso específico de sus funciones (Otros Usos) conforme obra inscrita en el asiento 00005 de la partida n.º P12029976 del Registro de Predios de Maynas.
- 21.3. Se debe señalar que, conforme a la inspección técnica efectuada en campo se evidencio que la “Municipalidad” viene incumpliendo con la finalidad asignada al “Predio”, toda vez que éste se encuentra totalmente ocupado por terceros.
- 21.4. Con relación a las actuaciones realizadas por este despacho, y en atención al Oficio n.º 08022-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de octubre de 2023 “el afectatario” solicitó a esta Superintendencia que se continúe con el procedimiento de extinción de la afectación en uso.

22. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no se encuentra bajo la administración de “el afectatario”, debido a que se encuentra ocupado por terceros con edificaciones de material noble con los usos de vivienda y con cercos perimétricos de alambre y calaminas; por lo tanto, corresponde a esta Subdirección declarar la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por incumplimiento de la 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”;

24. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

25. Que, de igual forma, a través de los Oficios n.º 06167 y 07035-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de julio y 22 de agosto de 2024, respectivamente, se comunicó a la Contraloría General de la República el inicio de la evaluación del procedimiento de extinción de la afectación en uso de conformidad con el numeral 49.2 del artículo 49º 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.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 0960-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de **11 538,82 m²**, correspondiente al Lote 1 de la Manzana S del Centro Poblado Nuevo Milagro ubicado en el distrito San Juan Bautista, provincia Maynas y departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12029976 del Registro de Predios de Maynas, con CUS n.º 134411, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

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

Artículo 3.- COMUNICAR lo resuelto a la **CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA** conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 4.- REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, de la Zona Registral n.º IV-Sede Iquitos para su inscripción correspondiente.

Artículo 5.- 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