

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0007-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° **833-2024/SBNSDAPE**, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **MINISTERIO DE SALUD**, por causal de incumplimiento de la finalidad respecto al predio de **5 165,91 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana W3 del Centro Poblado Quicapata, distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, inscrito en la Partida N.° P11131758 del Registro de Predios de Ayacucho, asignado con CUS N.° 63818 (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 (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 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 26 de junio de 2012, afectó en uso “el predio” a favor del **MINISTERIO DE SALUD** (en adelante “la afectataria”), con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **centro médico**, según consta inscrito en el Asiento 00002 de la partida N.º P11131758 del Registro de Predios de Ayacucho. Asimismo, se encuentra inscrito la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales conforme consta en el Asiento 00003 de la partida antes citada;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad

4. Que, mediante Memorándum N.º 02524-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 de octubre de 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”), remitió a “la SDAPE” el Informe de Supervisión N.º 00367-2024/SBN-DGPE-SDS del 22 de octubre 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 totalmente ocupado por particulares para fines de vivienda;

5. 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”);

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 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);

8. Que, “la SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00048-2024/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 P11131758 del Registro de Predios de Ayacucho; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 24 de mayo del 2024, se aprecia que el predio está ubicado dentro de un entorno urbano en proceso de consolidación y se encuentra ocupado por edificaciones, cuyas características físicas no es posible determinar; y, iii) Del Memorándum N.º 01839-2024/SBN-PP del 9 de septiembre de 2024 remitido por la Procuraduría Pública de la SBN y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral antes citada, se aprecia que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;**

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.”

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 00388-2024/SBN-DGPE-SDS del 01 de octubre de 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:

“(…) En la inspección in situ, se advierte que el predio se encuentra ocupado por veintidós (22) lotes delimitados con cercos de material noble y adobe, identificando en cada uno de ellos edificaciones construidas con material noble de uno y dos niveles, así como edificaciones de un nivel construidas con adobe y techadas con calamina, todos destinados al uso de vivienda, asimismo dichos lotes cuentan con servicio de energía eléctrica (medidores individuales proporcionado por electrocentro), desagüe y servicio de agua domiciliaria (no tratada); también se advierte al interior del predio una vía de trocha carrozable que atraviesa al predio desde la Av. Las Lagunas (lindero frente) al Jirón Los Dioses (lindero fondo), dicha vía sirve de acceso para los ocupantes del predio y de tránsito para los pobladores de la zona, se observa sobre la vía tres (3) postes de alumbrado público de concreto.

Durante la inspección se entrevistó a la Sra. Carmela Villar Chaviguri con DNI N.º 28274903, quien se identificó como presidente de la “Asociación de Vivienda Primavera Quicapata”, organización social que se encuentra inscrita en la Partida N.º 11119324 del Registro de Personas Jurídicas de Ayacucho (no adjunta copia de su representación) y agrupa a los 22 ocupantes del predio; además, la referida persona manifiesta que ocupan el predio por cuanto lo compraron en el año 2003 a la Comunidad Campesina de Quicapata; sin embargo no mostraron el contrato de compra venta; además manifiestan que tienen conocimiento que a la fecha el predio está afectado en uso al ministerio de salud, no obstante esta entidad no les ha requerido su desocupación. (…)

10. Que, “la SDS”, informó que con Oficio N.º 01409 -2024/SBN-DGPE-SDS del 15 de septiembre del 2024, notificado en la misma fecha “la afectataria”, a través de mesa de partes virtual, 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, a la fecha no se obtuvo respuesta alguna;

11. Que, a través del Oficio N.º 01424-2024/SBN-DGPE-SDS del 06 de septiembre de 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 10 de septiembre de 2024, “la SDS” solicitó a la Municipalidad Provincial de Huamanga, información acerca del cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a “el predio”, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles de notificada el citado oficio; posteriormente, la “SDS” remitió el Memorándum N.º 02889-2024/SBN-DGPE-SDS del 12 de diciembre de 2024, por medio del cual corre traslado del Oficio N.º 01-016-00000718-2024/SAT-H del 30 de octubre de 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 32145-2024), presentado por el Servicio de Administración Tributaria de Huamanga donde indicó que, revisado su base tributaria “el predio” no se encuentra registrado conforme lo concluido en el Informe N.º 14-013-00291-2024 emitido por la División de Registro y Fiscalización;

12. Que, posteriormente, mediante Oficio N.º 01536-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de septiembre de 2024, notificado la misma fecha por la mesa de partes virtual, se le remitió a “la afectataria” copia del Acta de Inspección N.º 00296-2024/SBN-DGPE-SDS, a fin de poner en conocimiento la situación física encontrada en “el predio”, de conformidad con lo establecido en el ítem ix), del literal a) numeral 6.2.2 de la “Directiva de Supervisión”.

Respecto a la competencia de esta Superintendencia

13. Que, el subnumeral 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”;

14. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al 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, 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.º 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 8º 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 parcialmente con edificaciones construidas en su oportunidad por “la afectataria” quien es un particular y sin un uso público, es considerado como “predio estatal”;*

16. Que, en consecuencia, de lo señalado en las normativas citadas, y la Ficha Técnica N.º 00388-2024/SBN-DGPE-SDS del 01 de octubre de 2024, “el predio” se encuentra ocupado por particulares para el uso de vivienda, cuenta con edificaciones y servicios básicos, por lo que, no se vendría destinando 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 “la afectataria”, según consta del contenido del Oficio N.º 09072-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de noviembre de 2024 (en adelante “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose 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” 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;

18. Que, como se indicó, “el Oficio” fue notificado por la Plataforma Nacional de Interoperabilidad (PIDE) de “la afectataria” el 11 de noviembre de 2024, conforme consta el cargo de notificación; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; **siendo el plazo máximo para emitir los descargos solicitados el 04 de diciembre de 2024;**

19. Que, como parte del procedimiento, “la SDAPE” a través del Oficio N.º 09070-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de noviembre de 2024, recepcionado el 13 de noviembre de 2024 según consta en la Correspondencia de Cargo N.º 19000-2024/SBN-GG-UTD, 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”; del mismo modo, se deberá comunicar el resultado de dichas acciones;

20. 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 en virtud de “el Oficio” conforme al reporte del 07 de enero de 2025; 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;

21. Que, de la información remitida por “la SDS” (Informe de Supervisión N.° 00367-2024/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:

21.1. “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN conforme el asiento 00003 de la partida N.° P11131758 del Registro de Predios de Ayacucho, asignado con CUS N.° 63818.

21.2. “El predio” constituye un bien de dominio público, afectado en uso mediante título de COFOPRI del 26 de junio de 2012, a favor de “la afectataria”, con la finalidad que sea destinado a centro médico.

21.3. Se ha identificado que “el predio” se encuentra ocupada por edificaciones destinadas al uso de vivienda, es decir, no viene siendo administrado por “la afectataria” conforme se evidencio en la Ficha Técnica N.° 00388-2024/SBN-DGPE-SDS del 1 de octubre 2024.

21.4. Asimismo, “la afectataria” 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”.

22. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no se encuentra bajo la administración de “la afectataria”, debido a que se encuentra ocupado por particulares para fines 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;

23. 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”;

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”;

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.° 0001-2025/SBN y el Informe Técnico Legal N.° 0010-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **MINISTERIO DE SALUD** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **5 165,91 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana W3 del Centro Poblado Quicapata, distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, inscrito en la Partida N.° P11131758 del Registro de Predios de Ayacucho, asignado con CUS N.° 63818, conforme a los fundamentos expuestos.

SEGUNDO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y a la **CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA**, para conocimiento y fines.

TERCERO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Ayacucho de la Zona Registral N.º XIV - Sede Ayacucho, 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:
Fernando Javier Luyo Zegarra
Subdirector(e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal