

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0203-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 321-2024/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO** solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** respecto al predio de **4 400,00 m²**, ubicado en el lote 1, Manzana A, Terreno Los Delfines I Etapa, en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento de Loreto, inscrito en la partida N.º P12021563 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas y anotado con CUS N.º 74773 (en adelante “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre 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 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 de los antecedentes de “el predio”

3. Que, revisados los antecedentes registrales se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución N.º 0570-2024/SBN-DGPE-SDAPE el cual obra inscrito en el asiento N.º 00011 de la partida N.º P12021563 del Registro de Predios de Maynas;

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

Respecto a la solicitud presentada

4. Que, mediante el Oficio N.° 101-2024-MDSJB presentado el 25 de marzo de 2024 (S.I. N.° 07862-2024) a través de la Mesa de Partes presencial de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** (en adelante “la Municipalidad”) representada por su alcalde Joel Ronal Parimango Álvarez, solicitó la afectación en uso de “el predio”, para destinarlo al proyecto denominado “Creación del servicio de habitabilidad institucional en el Palacio Municipal en el Programa de Vivienda Los Delfines I etapa Mz A - Lote I, carretera Iquitos Nauta, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento de Loreto”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Oficio N.° 096-2024-OAJ/MDSJB; **ii)** copia de DNI; **iii)** credencial de alcaldía del señor Joel Ronal Parimango Álvarez; **iv)** Memoria Descriptiva de “el proyecto”; **v)** plano de ubicación y localización UL-1; **vi)** plan conceptual de “el proyecto”; **vii)** Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso del Suelo N.° 003-2023-SGATyC-GODUR-MDSJB del 18 de marzo de 2024; **viii)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios; y, **xi)** Acuerdo de Concejo N.° 019- 2024-SO-MDSJB;

Respecto al procedimiento de afectación en uso

5. Que, conforme a “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar -entre otros- los siguientes procedimientos: **i)** la **afectación en uso** respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue (afectación en uso) es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o **cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación**; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”); o, **ii)** la reasignación respecto a los predios de dominio público, a fin de que se modifique el uso o destino predeterminado del predio a otro uso público o prestación de servicio público;

6. Que, el **procedimiento de afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151° que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

7. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 153° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.° DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”);

8. Que, mediante el **Informe Preliminar N.° 00749-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de abril del 2024**, se realizó la evaluación de la documentación técnica presentada y la revisión de las bases gráficas de “el predio” donde se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 8.1. “El predio” se encuentra inscrito a favor de COFOPRI en la partida N.º P12021563 de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N.º IV - Sede Iquitos, con CUS N.º 74773 y su uso registral es “local comunal”.
- 8.2. “El predio” fue afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Maynas (Asiento 00004); sin embargo, dicha afectación se extinguió en mérito a la Resolución N.º 013-2003-SUNARPRPU-RPU-GD2 (Asiento 00007).
- 8.3. “El predio” se encuentra en un área urbana de Zona Residencial de Densidad Media – ZRDM, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 015-2011-A-PM e fecha de 10 de junio de 2011.
- 8.4. Según las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 01 de julio de 2023, “el predio” se encuentra aparentemente ocupado.

9. Que, con Memorando de Brigada N.º 859-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de abril del 2024, se solicitó al coordinador de la Unidad Funcional de Incorporación y saneamiento de Predios Estatales (en adelante “UFISPE”) que en el marco de sus funciones realice las acciones de su competencia. Lo cual fue comunicado a “la Municipalidad” a través del Oficio N.º 03169-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de mayo del 2024;

10. Que, en atención a ello, la coordinadora de Saneamiento de la UFISPE, mediante Memorando de Brigada N.º 00273-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 16 de julio del 2024 informó que se emitió la Resolución N.º 0570-2024/SBN-DGPE-SDAPE a través de la cual se dispuso la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado;

11. Que, bajo ese contexto, se emitió el Informe Preliminar N.º 01556-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de agosto del 2024 a través del cual se determinó entre otros puntos, lo siguiente:

- 11.1. “El predio” constituye un bien de dominio público, el cual no cuenta con administrador asignado.
- 11.2. De acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth se tiene que “el predio” se encontraría ocupado; además, aparentemente existiría un espacio público sobre parte del mismo.
- 11.3. “La Municipalidad” no precisó el plazo por el que solicita la afectación en uso.

12. Que, en ese sentido, con Oficio N.º 06650-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de agosto del 2024, se solicitó a “la Municipalidad” remitir fotografías actualizadas de “el predio”, aclarar la memoria descriptiva que obra en su solicitud ya que, se ha señalado que el mismo constituiría un campo deportivo, además, consignar el plazo por el que solicita la afectación en uso. Dicho Oficio cuenta con acuse de recibo del 12 de agosto del 2024; por lo que el plazo para la subsanación de las observaciones vencía el lunes 26 de agosto del 2024;

13. Que, con Oficio N.º 444-2024-A-MDSJB presentado el 22 de agosto del 2024 (S.I N.º 23977-2024) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la Municipalidad” solicitó la ampliación de plazo para subsanar las observaciones realizadas. No obstante, antes de que este despacho emita pronunciamiento, mediante Oficio N.º 489-2024-A-MDSJB presentado el 18 de septiembre del 2024 (S.I N.º 27005-2024) “la Municipalidad” remitió fotografías actualizadas de “el predio”, indicando que el mismo se encuentra libre de ocupación el cual no constituye campo deportivo, y que la afectación en uso solicitada en por plazo indeterminado;

14. Que, asimismo, dado que, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento en el año 2021 hizo de conocimiento de esta Superintendencia el interés que tenía sobre 29 predios en el que estaba incluido “el predio” para el desarrollo de vivienda de interés social; razón por la cual, mediante Oficio N.º 07053-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto del 2024, reiterado con Oficios Nros. 08045 y 09542-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre y 22 de noviembre del 2024, se hizo de conocimiento al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento de que “el predio” actualmente se encuentra inscrito a favor del estado, a fin que indique si prevalece su interés sobre “el predio”;

15. Que, mediante Oficio N.º D00217-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU presentado a esta Superintendencia el 12 de diciembre de 2024 (S.I. 36547-2024) el Ministerio de Vivienda Construcción, otorga respuesta, indicando que a la fecha **no se viene ejecutando y/o desarrollando algún proyecto de vivienda sobre “el predio”**, dado que no cumple con los criterios de elegibilidad señalados en el artículo 38 del Manual de Operaciones del PGSU, tal como indica el Informe D00017-2024-VMVU-PGSU-ATRT;

16. Que, consecuentemente el presente procedimiento, está sujeto a la etapa de calificación que comprende la **determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, en tal sentido, mediante el **Memorando de Brigada N.º 00248-2025/SBN-DGPE-SDAPE** del 7 de febrero de 2025, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección emitió el **Informe Brigada N.º 00065-2025/SBN-DGPE-SDAPE** del 5 de febrero de 2025, con el cual se realizó la calificación formal del procedimiento y recomienda que se continúe con la calificación sustantiva respectiva conforme se detalla a continuación:

16.1 Respetto de la Titularidad de “el predio”, su condición jurídica y libre disponibilidad.

a) De la titularidad

De lo señalado en el **Informe Preliminar N.º 00749-2024/SBN-DGPE-SDAPE**, se tiene que “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º P12021563 de la Oficina Registral de Maynas, anotado en el Registro SINABIP con CUS N.º 74773; por lo que, se procedió a revisar sus antecedentes registrales.

Revisada la **partida N.º P12021563**, se tiene que:

- i) “El predio” fue independizado de la partida matriz N.º P12021560 de la Oficina Registral de Maynas el 19 de enero del 2000, producto de las acciones de formalización realizada por COFOPRI
- ii) Mediante título de Afectación en Uso del 03 de noviembre del 2000, se afectó en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Maynas para que lo destine a centro educativo ocupacional, (asiento 0004).
- iii) Mediante Resolución N.º 094-2001-COFOPRI-JMLR del 18 de julio del 2001 emitida por COFOPRI, se inscribe la desafectación de uso del predio, debido a que “el predio” “se ubica en el distrito de San Juan Bautista y será afectado a la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista”; asimismo, en dicho asiento se precisa que no ha pasado a la administración de la SBN, debido a que el proceso de formalización continúa en el predio matriz, inscrito el 25/07/2001 (asiento 00006).
- iv) En el asiento 00007 se regulariza la inscripción de “rectificación de uso - extinción” en el cual se consigna a favor de la Municipalidad Provincial de Maynas, señalando que se rectifica el estado registral de la partida y se desafecta el predio del uso asignado ello en virtud al artículo 74 del TUO del Reglamento de Registros Públicos.
- v) En el asiento 00008 obra inscrita la actualización de titularidad, en la que se consigna como titular registral a COFOPRI, en virtud a las acciones de oficio realizadas por Registros Públicos.
- vi) Mediante plano N.º 0160-COFOPRI-2019-OZLOR del 14 de agosto de 2019 y plano N.º 0150-COFOPRI-2022-OZLOR del 03 de junio del 2022, realizado por COFOPRI se advierte que en los asientos 0009 y 00010 obran inscritas las modificaciones del Plano de Trazado y lotización.
- vii) Mediante Resolución N.º 570-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio del 2024 **se inscribió el dominio a favor del estado representado por esta Superintendencia (asiento 00011).**

De lo expuesto, el COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Provincial de Maynas; no obstante, luego de ello emitió una resolución extinguiendo dicha afectación, por lo que, en atención al Memorando Brigada N.º 859-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de abril del 2024, el equipo de saneamiento físico legal de esta Subdirección emitió la Resolución N.º 0570-2024/SBN-DGPE-SDAPE a través del cual, se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, asimismo, de la lectura de la referida Resolución se advirtió lo siguiente:

“(…) 8. Que, respecto al acto de extinción de la afectación en uso realizada por COFOPRI, se tiene que el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal (ORPE) emitió la Resolución N.º 003-2019/SBN-ORPE de fecha

05 de agosto de 2019 que resolvía que de acuerdo a la “Ley de Acceso a la Propiedad Formal” y “D.S n°. 013-99-MTC”, el COFOPRI no ostenta facultades de supervisión sobre los actos de titulación que emite ni mucho menos facultades para extinguirlas, lo cual resulta razonable, en la medida que una vez titulados los lotes conformantes de las posesiones informales, estos pasan en propiedad de sus poseedores y que se rigen por las disposiciones del Código Civil (derecho privado). En el caso de los lotes de equipamientos urbanos, estos permanecen en propiedad del Estado, pero ahora representados por la SBN, quien ejerce su administración de conformidad con la “Ley del Sistema”, “el Reglamento” y demás normas conexas. Por tanto, se evidencia que en el caso particular el COFOPRI, desde 27 de agosto de 2002 (afectación en uso), ya no podría emitir acto alguno relacionado al predio inscrito en la partida N.° P20046680 del Registro de Predios de Tacna. (...) 11. Que, teniendo en cuenta las consideraciones antes señaladas respecto del marco normativo, se evidencia que la solicitud de nulidad no resulta aplicable al caso en concreto dado que, a la fecha de su promulgación, los plazos para disponer la nulidad de la Resolución Jefatural N.° 094-2001- COFOPRI-JMLR en sede administrativa y judicial se encontraban vencidos; 12. Que, en consecuencia, debe considerarse que si bien el acto administrativo contenido en la Resolución Jefatural N.° 094-2001- COFOPRI-JMLR, fue emitido por una entidad que no contaba con competencias para disponer la extinción de una afectación, dado el transcurso del tiempo; y, vencidos los plazos para disponer su nulidad en sede administrativa o judicial, dicha situación ha generado como efecto que el referido acto administrativo presente una suerte de “consolidación” (situación que si bien jurídicamente es perniciosa, es imposible de ser revertida); por lo cual, ante la imposibilidad de retrotraer la situación jurídica ocasionada por una actuación administrativa emitida por un ente sin competencias para ello (COFOPRI), corresponde que la SBN como autoridad administrativa competente para gestionar el predio deba asumir las consecuencias y continuar con la administración del mismo en el estado en el que encuentre. (subrayado nuestro). (...)

De acuerdo a lo consignado en la referida Resolución, se advierte que el Estado representado por esta Superintendencia es titular de “el predio”, asimismo, el procedimiento de extinción de afectación realizado por COFOPRI ha quedado consolidado; por ende, “el predio” no cuenta con administrador asignado.

b) De la ocupación de “el predio”

De acuerdo con la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth vigente a 01 de julio del 2023, se advirtió una aparente ocupación sobre “el predio”; sin embargo, dichas imágenes no son claras. De otro lado, revisada la memoria descriptiva remitida con la S.I N.° 07862-2024, se advierte que se ha consignado como uso actual de “el predio” el de campo deportivo. Por tanto, con la finalidad de descartar que “el predio” constituya un espacio público o competencia de la DGA, se solicitó a “la Municipalidad” remitir fotografías actualizadas del mismo.

En ese sentido, conforme a las fotografías actualizadas se indicó que se encuentra libre de ocupación y no constituye campo deportivo, además, se precisó que la afectación en uso solicitada es por plazo indeterminado; por lo tanto, de acuerdo a la información remitida se tiene que esta Superintendencia es competente sobre “el predio”, sin perjuicio de que dicha información deberá ser corroborada en la calificación sustantiva (inspección en campo).

16.2 Respetto a la competencia

El subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

16.3 Respetto a la calificación formal de la solicitud de afectación en uso:

“La Municipalidad” es una entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, de acuerdo a lo señalado en el artículo 8 de “la Ley”; asimismo, el alcalde de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista es el representante legal de dicha comuna y está legitimado para solicitar la afectación en uso de “el predio” según lo establecido en el ROF de dicha comuna.

La solicitud ha sido presentada por el Alcalde de la Municipalidad Distrital San Juan Bautista quien fue autorizado mediante el Acuerdo de Concejo N.º 019-2024-SO-MDSJB del 06 de marzo del 2024.

“La Municipalidad” ha precisado que solicita la afectación en uso por plazo indeterminado, de conformidad al subnumeral 1 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”.

Además, se debe indicar que el formato de plan conceptual presentado por “la administrada” cumple con las especificaciones reguladas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”.

17. Que, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos de forma correspondientes para el procedimiento, corresponde continuar con la **etapa de la inspección** técnica (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”); en tal sentido, con la finalidad de verificar in situ la situación física de “el predio” se tomó como referencia la inspección técnica contenida en la **Ficha Técnica N.º 00045-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo de 2025**, en la que se advirtió lo siguiente:

“De la inspección técnica realizada al presente predio inscrito en la PE P12021563, con un área de 4400,00 m² a favor del Estado representado por la SBN, solicitado en Afectación en Uso por la Municipalidad distrital de San Juan Bautista, para el proyecto “Creación del Servicio de Habitabilidad institucional en el Palacio Municipal en el Programa de Vivienda Los Delfines I Etapa Mz A Lote 1, carretera Iquitos Nauta, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto” de la inspección se tiene:

- 1.- La accesibilidad al predio es por la carretera Iquitos - Nauta, vía pavimentada e ingresar por la Av. La Herradura.*
- 2.- El predio es un polígono de forma irregular, de topografía plana y de suelo arcilloso.*
- 3.- El predio se encuentra vacío, cubierto de hierbas y grass natural en todo su extensión.*
- 4.- El predio, se estaría usando eventualmente como campo deportivo ya que se observó 2 arcos de metal, 1 hacia el lado de la Av. La Herradura y otro hacia el lado de la calle las Rocas, hacia este lado también hay dos arcos provisionales de palos de madera”.*

18. Que, mediante Oficio N.º 107-2025-MDSJB presentado el 17 de marzo de 2025 (S.I. N.º 08641-2025) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la Municipalidad” señala lo siguiente: **i)** aclara la denominación del proyecto a ejecutar en “el predio” denominado: **“Creación del Servicio de Habitabilidad Institucional en el Palacio Municipal en el Programa de Vivienda para Damnificados Los Delfines, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto”**, el cual cuenta con Código de Idea N.º 294386, de acuerdo al Formato N.º 05-A del Invierte.pe.; **ii)** respecto a la existencia de un campo deportivo en mérito a los arcos encontrados en la inspección de campo realizada en “el predio”, señalan que estos se encuentran en desuso, hecho con lo cual acreditan libre posesión por parte de terceros, asimismo, indican que el uso de “el predio” corresponde a Uso Comunal el mismo que es compatible con el proyecto a ejecutar;

19. Que, por otro lado, mediante Memorándum N.º 1133-2025/SBN-DGPE-SDS del 14 de marzo de 2025, se solicitó a la Procuraduría Pública de la SBN, que brinde información en cuanto a la existencia de algún proceso judicial que recaiga sobre “el predio”. En respuesta a ello, la Procuraduría Pública a través del Memorándum N.º 0616-2025/SBN-PP del 19 de marzo de 2025, indicó que de la revisión en el Sistema de Información de Bienes Estatales (SINABIP) con los parámetros de registro CUS en consulta, así como también en el Aplicativo GEOCATASTRO y el Aplicativo de Procesos Judiciales, se advierte que no se ha encontrado procesos judiciales en trámite, medidas cautelares y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre “el predio”;

Respecto a la competencia de la Superintendencia

20. 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”;*

21. Que, mediante Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas - DGA, estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal; motivo por el cual, cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de las entidades, deberán ser presentados a la referida Dirección;

22. Que, asimismo, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439², 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;

23. Que, también se debe precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación a través del Informe N.º 00281-2023/SBN-DNR-SDNC del 14 de agosto de 2023, se pronunció en los numerales 3.14 y 3.15, señalando que *“(…) debe tenerse claro que el hecho que existan áreas deportivas y/o reforestadas no constituye en sí mismo un elemento absoluto que le otorgue la calidad de espacio público a un predio estatal, ya que corresponde a las entidades competentes definir los bienes o servicios de dominio público, toda vez que la protección de los mismos recae en un interés común o colectivo, y no a razón de intereses particulares de un grupo poblacional. Asimismo, señaló que, área superficial destinada como área deportiva (por ejemplo, lozas deportivas) definidas por un particular, no le otorga la calidad de espacio público; ya que será la entidad competente la que define la utilidad pública de los predios estatales; más aún, si estamos ante ocupaciones irregulares que no pueden ser convalidadas (…)”*. De igual forma, en el Informe N.º 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, numeral 4.1 señaló que, *(…) son predios estatales los terrenos (áreas sin edificaciones) así como los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA (…)”*;

24. Que, de la inspección técnica realizada Ficha Técnica N.º 00045-2025/SBN-DGPE-SDAPE, se verificó que “el predio” se encuentra vacío, cubierto de hierbas y grass natural en toda su extensión, además se observó 2 arcos de metal, y dos arcos provisionales de palos de madera, por lo que, se estaría usando eventualmente por la población como campo deportivo; sin embargo, mediante S.I. N.º 08641-2025 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la Municipalidad” señaló que los arcos encontrados en la inspección realizada se encuentran en desuso, hecho con lo cual acreditan libre posesión por parte de terceros, asimismo, indican que el uso de “el predio” corresponde a Uso Comunal el mismo que es compatible con el proyecto a ejecutar; en tal sentido, queda claro que “el predio” no es considerado como un espacio público, y el uso de “el predio” es Local Comunal; es decir “el predio” no se encuentra destinado a la prestación de algún servicio público y tampoco a un fin institucional, así como no cuenta con edificaciones que brinden un servicio público; **en consecuencia, no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con la evaluación del presente procedimiento;**

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento de afectación en uso solicitado por “la administrada”

25. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes corresponde evaluar el requerimiento presentado por “la administrada”; en tal sentido, se determinó que ha cumplido con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado sobre “el predio” y que es de libre disponibilidad, correspondiendo pronunciarse por la **parte sustantiva** del procedimiento, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, debe recaer sobre predios de propiedad estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”;

² Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

25.1 Respeto a la legitimidad

De conformidad a los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; por lo tanto, de conformidad con el inciso c) del artículo 8º de “el Reglamento”, es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales³.

De igual forma, “la Municipalidad” presentó el **Acuerdo de Consejo N.º 019-2024-SO-MDSJB del 06 de marzo del 2024**, con el cual aprueban solicitar a la SBN la afectación en uso de “el predio” y autorizan al Alcalde a solicitarlo.

25.2 Respeto a la condición del predio

Conforme se ha indicado en los considerandos precedentes, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N.º P12021563 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, con CUS N.º 74773.

Asimismo, de acuerdo con la **Ficha Técnica N.º 00045-2025/SBN-DGPE-SDAPE** del 12 de marzo de 2024, al momento de la inspección se encuentra vacío, cubierto de hierbas y grass natural en toda su extensión, además se observó 2 arcos de metal, y dos arcos provisionales de palos de madera; sin embargo, mediante S.I. N.º 08641-2025 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la Municipalidad” señaló que los arcos encontrados en la inspección realizada se encuentran en desuso.

25.3 Respeto a la expresión concreta del pedido:

“La Municipalidad” solicita la afectación en uso de “el predio” para la ejecución del proyecto denominado: **“Creación del Servicio de Habitabilidad Institucional en el Palacio Municipal en el Programa de Vivienda para Damnificados Los Delfines, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto”**.

25.4 Respeto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

“La Municipalidad” presentó el plan conceptual del proyecto denominado **“Creación del Servicio de Habitabilidad Institucional en el Palacio Municipal en el Programa de Vivienda para Damnificados Los Delfines, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto”**, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

25.4.1 Objetivo:

Señala como objetivo general que la administración Municipalidad de San Juan Bautista, tiene por objeto crear entorno funcional, habitable y sostenible para sus residentes, teniendo como prioridad la organización del espacio para planificar y distribuir su territorio de manera eficiente, mejorar la calidad de vida mediante la creación de servicios básicos y fomentar la seguridad, salud y bienestar de la comunidad, potencializar el desarrollo económico y social donde se busca atraer inversiones, promover el comercio local y generar oportunidades para los ciudadanos; fortalecer la preservación del medio ambiente y participación ciudadana en beneficio a todos sus habitantes.

Señala como objetivos específicos:

³Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: (...) c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.

- Diseñar e implementar una planta de personal con las mejores capacidades humanas, profesionales y técnicas. Esto permitirá garantizar una administración eficiente y comprometida con la ejecución de los programas gubernamentales.
- Transformar la gestión municipal con un enfoque empresarial. Esto implica adoptar prácticas modernas, tecnológicas eficientes y procesos ágiles para brindar servicios de calidad a la ciudadanía.
- Establecer estrategias claras para el uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales. Por ende, contribuye al ordenamiento territorial y al desarrollo sostenible.
- Diseñar e implementar instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar proyectos urbanos coherentes y coordinar acciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal.

25.4.2 Descripción técnica del proyecto:

El Palacio Municipal comprende tres (3) bloques:

El primer bloque está ubicado con frente a la calle la Herradura y albergará a la zona de atención al público, oficinas administrativas y servicios a los usuarios en el primer piso. En el segundo piso, se ubicarán las oficinas de la Alta Dirección, los órganos de asesoramiento y oficinas administrativas.

El segundo bloque está ubicado en la parte central con frente a las calles Cabo Blanco y Bujama, este bloque tiene 3 pisos y albergará a los órganos de línea (Gerencias y sus dependencias) con cierta afinidad de sus funciones y en la parte del tercer piso se encuentra el archivo central.

El tercer bloque se sitúa en el SUM (Sala de Usos Múltiples) y los demás órganos de línea y asesoramiento, los cafetines y servicios generales. Incluyendo además un puesto de intervención rápida (policía) ubicado en el primer piso con ingreso propio desde la calle Cabo Blanco.

Las circulaciones horizontales están definidas por pasadizos que conectan a los 3 bloques, asimismo, la circulación vertical (escaleras) que se sitúan en cada bloque están distribuidas para una mejor evacuación de las personas, sumado a ello, las rampas y montacargas para accesibilidad de las personas con discapacidad.

También es preciso señalar que las baterías de SSHH (damas, caballeros y discapacitado), se ubican para la dotación, uso y abastecimiento oportuno para el servicio del público.

25.4.3 Demanda y número aproximado de beneficiarios:

Los beneficiarios es la población del distrito de San Juan Bautista tiene una población total de 102, 076 habitantes.

25.4.4 Cronograma preliminar:

El proyecto se ejecutará en el plazo aproximado de 180 días calendario.

25.4.5 Justificación de la dimensión del área solicitada:

El proyecto consiste en la construcción de una edificación arquitectónica que define y determina las exigencias técnicas, cumpliendo con los requisitos establecidos en las normativas vigentes A010 estableciendo las condiciones generales del diseño para seguridad, accesibilidad y confort de los trabajadores y usuarios. En base a la elaboración

del programa arquitectónico realizado para la propuesta del nuevo Palacio Municipal tendrá una construcción de 10 490,85 m² de la cual se requiere un terreno de 4 400 m² respetando los usos permitidos según los parámetros urbanísticos, será distribuido en tres bloques (volúmenes) conectados por pasadizos y patios internos y externos comunes, logrando así, una buena ventilación e iluminación natural en todos los ambientes propuestos.

25.4.6 Presupuesto estimado y forma de financiamiento:

El citado Proyecto tendrá un presupuesto estimado de S/ 9 137,691.69 Soles, monto que será financiado mediante obra por impuestos, es una modalidad de ejecución de inversión pública que permite contar con infraestructura y servicios públicos de calidad ejecutados con participación de la empresa privada, quien se encarga de su financiamiento con cargo al pago de su impuesto a la renta de tercera categoría.

Cabe precisar que, al haberse acogido “la administrada” a la presentación de un plan conceptual, deberá establecerse como obligación **presentar en el plazo máximo de dos (2) años el expediente del proyecto**, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso, en caso de incumplimiento.

De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, se debe emitir una nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste, esto de conformidad con el numeral 153.6 del artículo 153° de “el Reglamento”.

26. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente Resolución, está demostrado que “la Municipalidad” ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación del acto administrativo. En consecuencia, corresponde aprobar la **AFECTACIÓN EN USO** de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA**, para que lo destine al proyecto denominado **“Creación del Servicio de Habitabilidad Institucional en el Palacio Municipal en el Programa de Vivienda para Damnificados Los Delfines, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto”**. Cabe indicar que, la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales deben servir, en principio, para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población;

27. Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152° de “el Reglamento”, la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso otorgar la afectación en uso de “el predio” a **PLAZO INDETERMINADO**, en razón a que el fin público que brinda “la administrada” es permanente en el tiempo;

Respecto de las obligaciones de la entidad afectataria

28. Que, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo, los cuales se detallan a continuación:

28.1 Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años, contados desde la fecha en que quede firme la resolución, bajo sanción de extinguirse el acto de administración otorgado de pleno derecho y consecuentemente se emita la Resolución respectiva.

Se entiende como expediente de proyecto al documento que contiene los requisitos establecidos en el ítem 1 del numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, precisándose la fecha de inicio y fin de la ejecución de “el proyecto”; es decir, la finalidad de este requisito es que el Estado tenga certeza del inicio y término (plazos) en el que se ejecutará el referido proyecto de inversión; información que dará mérito a una segunda resolución con nuevos derechos y obligaciones que, a su vez, son necesarias para las acciones de supervisión, y de ser el caso, la extinción del acto de administración otorgado, sin derecho a reembolso alguno por las obras o gastos que hubiera realizado la entidad o un tercero en el predio en aplicación del numeral 156.2 del artículo 156 del

“Reglamento”.

28.2 Cumplir con mantener la finalidad del acto de administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

28.3 De igual forma, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción.

28.4 Asimismo, conforme al artículo 99° de “el Reglamento” los derechos otorgados sobre predios estatales mediante algún acto de administración no otorga autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el beneficiario ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. En tal sentido, corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio.

29. Que, de conformidad con el subnumeral 6.1.10 de “la Directiva” dispone que una vez que la resolución ha quedado firme, el área competente elabora y suscribe con la entidad el Acta de Entrega - Recepción del predio sobre el que se constituye **la afectación en uso**, considerando las formalidades señaladas en el artículo 64° de “el Reglamento”. Además, señala que el Acta de Entrega y Recepción del predio debe ser firmada por la afectataria, en el plazo máximo de diez (10) días de notificada, bajo responsabilidad del representante de la entidad;

Respecto de las causales de extinción de la afectación en uso

30. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” el acto de administración se extingue por las causales de: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

31. Que, corresponde a esta Subdirección 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 el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 235-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **AFECTACIÓN EN USO** a plazo **INDETERMINADO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** respecto al predio de **4 400,00 m²**, ubicado en el lote 1, Manzana A, Terreno Los Delfines I Etapa, en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento de Loreto, inscrito en la partida N.º P12021563 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas y anotado con CUS N.º 74773, con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado: **“Creación del Servicio de Habitabilidad Institucional en el Palacio Municipal en el Programa de Vivienda para Damnificados Los Delfines, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto”** conforme a los argumentos expuestos.

SEGUNDO: DISPONER que la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente Resolución queda condicionada a que en el **plazo de dos (2) años**, computados desde que queda firme la resolución, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado **“Creación del Servicio de Habitabilidad Institucional en el Palacio Municipal en el Programa de Vivienda para Damnificados Los Delfines, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto”**, bajo sanción de extinguirse el acto de administración otorgado.

TERCERO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** deberá cumplir con las obligaciones tributarias que se generen, además de las obligaciones contenidas en el vigésimo octavo considerando de la presente resolución.

CUARTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral Maynas, para su inscripción correspondiente.

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