

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0210-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º **871-2024/SBNSDAPE**, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO** solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** respecto del predio de 600,00 m², ubicado en el lote 1, Manzana N, Centro Poblado Quistococha del distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento de Loreto, inscrito en la partida N.º P12025384 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas y anotado con CUS N.º 74731 (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, en el caso en concreto el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a través del Título de Afectación en Uso del 17 de noviembre del 2000, afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Provincial de Maynas, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (complejo deportivo), conforme obra inscrita en el Asiento 00003 de la partida N.º P12025384 del Registro de Predios de Maynas;

4. Que, posteriormente COFOPRI mediante la Resolución N.º 098-2001-COFOPRI-JMLR del 18 de julio del 2001 inscribe la desafectación de uso del predio (extinción de la afectación en uso), debido a que “el predio” se ubica en el distrito de San Juan Bautista y sería afectado a la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, precisando que “el

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

predio” no ha pasado a la administración de la SBN, debido a que el proceso de formalización continua en el predio matriz N.º P12025107 inscrito el 25 de julio de 2001 conforme consta en el Asiento 00005 de la partida señalada en el párrafo precedente;

5. Que, asimismo, en el Asiento 00006 consta la inscripción de la rectificación de uso (extinción de la afectación otorgada a la Municipalidad Provincial de Maynas) en virtud al artículo 74 del TUO del Reglamento de Registros Públicos. De igual manera, en el Asiento 00007 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 el 31 de agosto de 2015;

6. Que, habiendo tomado conocimiento de lo expuesto, y al encontrarse esta Superintendencia debidamente facultada conforme al Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA realizó acciones de saneamiento sobre “el predio”, por ende, emitió la Resolución N.º 0949-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de diciembre de 2024, que dispuso la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN conforme obra en el Asiento 00008. Asimismo, el procedimiento de extinción de afectación en uso realizado por COFOPRI quedó consolidado de acuerdo a los argumentos señalados en dicha resolución; por ende, “el predio” no cuenta con administrador asignado;

7. Que, “el predio” constituye un bien de dominio público, destinado a **complejo deportivo**, y de conformidad a la **Ley N.º 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos**, los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente. Adicionalmente, el artículo 4º de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible;

8. Que, asimismo el **Reglamento de la Ley N.º 31199**² señala que, es de obligatorio cumplimiento por las municipalidades a nivel nacional, las demás entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE, que tengan bajo su titularidad estatal los respectivos espacios públicos; así como para las entidades públicas y privadas que por mandato de la Ley intervienen y contribuyen a su cumplimiento, y la ciudadanía en general, conforme se establece en el artículo 3º de dicho marco legal. **En este contexto, las entidades públicas están obligadas a tutelar los espacios públicos que tienen bajo su titularidad o administración, debiendo velar por el cumplimiento de la finalidad pública para la cual están asignados (numeral 10.3 del artículo 10º de la Ley N.º 31199); por lo que, “la administrada” deberá realizar las acciones que correspondan para tal fin;**

Respecto al procedimiento de afectación en uso

9. 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;

10. 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 151º 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**

² Aprobado por Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 03 de marzo de 2023.

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”);

11. 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”);

Respecto a la solicitud presentada por “la administrada”

12. Que, mediante el Oficio N.° 517-2024-A-MDSJB presentado el 10 de octubre de 2024 (S.I. N.° 29364-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN BAUTISTA** (en adelante “la administrada”), representada por su Alcalde, Joel Ronal Parimango Álvarez, solicitó la **AFECTACIÓN EN USO** de “el predio” para ejecutar el proyecto denominado: **“Mejoramiento del servicio deportivo en el Centro Poblado Quistococha Kilómetro 5.5 - Carretera Iquitos Nauta, del distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto”** con CUI 2439071 (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: i) Oficio N.° 262-2024- OSGyA-MDSJB del 16 de septiembre del 2024; ii) Acuerdo de Concejo N.° 077-2024-SO-MDSJB; iii) Informe Legal N.° 297-024-OAJ-MDSB; iv) copia literal de la partida N.° P12025384; v) copia del documento de invierte.pe; vi) Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso del Suelo N.° 011- 2024-SGATyC-GODUR-MDSJB; vii) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios; viii) Plan conceptual; ix) Expediente técnico del proyecto de inversión; x) Copia de la credencial del alcalde Joel Ronal Parimango Álvarez; xi) Memoria descriptiva del proyecto de inversión; y, xii) Plano de ubicación y localización;

13. Que, mediante **Informe Preliminar N.° 01981-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2024**, se realizó la evaluación técnica a “el predio” donde se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 13.1 “El predio” se superpone totalmente sobre la poligonal del predio inscrito en la Partida Registral P12025384 (antecedente registral P.E.12025107) con un área de registral de 600,00 m², a favor de COFOPRI, con el uso de: Complejo Deportivo
- 13.2 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo “el predio” se superpone sobre Zona Residencial Densidad Baja -1 (ZR-DB-1).
- 13.3 De la base grafica del CENEPRED, se tiene que, existe superposición total nivel de susceptibilidad por inundación regional, con nivel Bajo y superposición total sobre nivel de susceptibilidad por movimientos en masa a nivel regional, con nivel Muy bajo.
- 13.4 De las imágenes satelitales del Google Earth del 07 de enero de 2023, se observa se observa que el predio recae en ámbito urbano, sin embargo, no se puede determinar si presenta construcciones y/u ocupaciones, sin perjuicio de ello, se visualiza que el predio no presentaría cerco perimétrico y aparentemente estaría desocupado. Asimismo, de las imágenes del Street View de febrero del 2014, se observa que el predio solo presentaría por construcción (obra complementaria) una loza deportiva, y no está cercado perimetralmente.
- 13.5 “El administrado” no cumplió con presentar todos los requisitos técnicos exigidos por Artículo 100° y 153° de “el Reglamento”; sin embargo, al tratarse de la totalidad de “el predio” inscrito registralmente no se requiere documentación técnica adicional.

14. Que, de acuerdo a lo precisado mediante Oficio N.° 09540-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2024, notificada en la misma fecha por casilla electrónica, se hizo de conocimiento a “la administrada” las conclusiones arribadas de la evaluación preliminar efectuada, asimismo, se le informó que se

solicitó al equipo de saneamiento de la SBN, que realicen las acciones respectivas, a fin de continuar con el procedimiento;

15. Que, en consecuencia, a través del Memorando Brigada N.° 02889-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de diciembre de 2024, el equipo de saneamiento de la SBN informó que, emitió la Resolución N.° 0949-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de diciembre de 2024, que dispuso la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado;

16. Que, habiéndose efectuado las acciones de saneamiento correspondientes, se continuo con la evaluación del procedimiento, razón por la cual, mediante el **Memorando de Brigada N.° 00474-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2025**, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección trasladó el **Informe Brigada N.° 00128-2025/SBN-DGPE-SDAPE** 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, su condición jurídica y libre disponibilidad:

El predio, es un lote de equipamiento afectado en uso en su oportunidad por COFOPRI a favor de la Municipalidad Provincial de Maynas, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: complejo deportivo) conforme el asiento 00003 de la partida N.° P12025384 del Registro de Predios de Maynas. No obstante, con Resolución N.° 0949-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asimismo quedó convalidado la extinción de la afectación en uso de “el predio” efectuada por COFOPRI de acuerdo a los argumentos precisados en dicha Resolución, según obra inscrito en los asientos 00005 y 00008 de la partida señalada.

Cabe precisar, que el uso registral de “el predio” se encuentra destinado a “complejo deportivo”, por ende, tiene la calidad de espacio público de acuerdo a la Ley N.° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 001-2023-VIVIENDA.

Asimismo, constituye un bien de dominio público; en consecuencia, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado representado por la SBN, es de dominio público no cuenta con administrador asignado, por ende, es de libre disponibilidad.

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

En el presente caso, “la administrada” es una entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, conforme lo señalado en el artículo 8 del “TUO de la Ley”. Asimismo, “el predio” se encuentra dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista; además, la solicitud de afectación en uso ha sido presentada por su alcalde conforme a su designación en el Acuerdo de Concejo N.° 077-2024-SO-MDSJB del 4 de septiembre de 2024, en concordancia con el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de dicha comuna y a la Ley N.° 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”.

Asimismo, en el citado Acuerdo de Concejo se aprobó el trámite de solicitud de la afectación en uso de “el predio” para el desarrollo de la construcción del proyecto: “Mejoramiento del servicio deportivo en el Centro Poblado Quistococha Kilómetro 5.5 - Carretera Iquitos Nauta, del distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto” con CUI 2439071, y a su vez, se autorizó su alcalde en representación de “la administrada” a presentar la solicitud del procedimiento ante esta Superintendencia.

Cabe indicar que, por error material “la administrada” consignó en el contenido del plan conceptual un área distinta a la solicitada (1 230,03 m²); sin embargo, revisado el resto de la documentación presentada se tiene la certeza que el área correcta es de 600,00 m² (“el predio”).

En tan sentido, el formato de plan conceptual presentado por “la administrada” cumple con las especificaciones reguladas en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

17. Que, asimismo, a fin de determinar la existencia de procesos judiciales y/o extrajudiciales, medidas cautelares u otros, que puedan recaer en “el predio”, mediante Memorándum N.° 01076-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo de 2025, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia brinde información al

respecto, en respuesta con Memorandum N.º 00576-2025/SBN-PP del 17 de marzo de 2025, la Procuraduría Pública precisó que, no se encontró procesos judiciales en trámite y/o vigentes referidas a “el predio”;

18. Que, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento, corresponde continuar con la **etapa de la inspección** técnica (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), por lo indicado, profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección in situ, elaborándose la **Ficha Técnica N.º 00048-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2025**, en la que se advirtió lo siguiente:

(...)

1.- La accesibilidad al predio es por la carretera Iquitos - Nauta, vía pavimentada.

2.- El predio es un polígono de forma irregular, de topografía plana y de suelo en ámbito arcilloso.

3.- **El predio se encuentra ocupado por una losa deportiva en mal estado de conservación con alguna presencia de vegetación, que estaría siendo utilizado temporalmente para actividades deportivas por la I.E. P.S.M. 60110 Quistococha, puesto que esta se encuentra colindante al predio.**

4.- El predio según su partida, por el frente colinda con la carretera Iquitos – Nauta, sin embargo, físicamente por este lado se encuentra un área verde, a continuación un canal de desfogue de agua de lluvia y de ahí viene la vía pavimentada Iquitos - Nauta; por la derecha según partida colinda con Pasaje Leoncio Prado, sin embargo, físicamente la vía no existe se encuentra un parque, por la izquierda según partida colinda con la Calle Leoncio Prado, sin embargo, físicamente en este lado se encuentra una construcción de madera con techo de calamina con 3 puertas de madera (3 aulas de la I.E. P.S.M. 60110) y a continuación recién el pasaje citado y por el fondo según la partida colinda con Pasaje Quistococha, sin embargo, físicamente se encuentra otra construcción de madera con techo de calamina, también de la I.E. P.S.M. 60110. (...).

Sobre la competencia de esta Superintendencia

19. Que, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento” señala que un “predio estatal” “es 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”;

20. 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;

21. Que, asimismo, la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N.º 0002-2021-EF/54.01 denominada “Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de Bienes Inmuebles”, aprobada mediante la Resolución Directoral N.º 0009-2021-EFE/54.01 (en adelante “Directiva de Bienes Inmuebles”), emitida por la Dirección General de Abastecimiento, publicado el 5 de junio del 2021 en el Diario Oficial El Peruano, determina, entre otros que, los espacios públicos definidos en la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, no son considerados como bienes inmuebles en el marco del SNA, siendo regulados por la normativa de la materia. Aunado a ello verificado la situación física de “el predio” (Ficha Técnica N.º 00048-2025/SBN-DGPE-SDAPE) se tiene que, se encuentra desocupado libre de edificaciones; **en consecuencia, “el predio” se encuentra comprendido en la definición de “predio estatal” y por ende dentro del ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE bajo competencia de esta Superintendencia;**

22. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, se tiene que “la administrada” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado, de igual manera la libre disponibilidad de “el predio”, 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”;

22.1 Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:

De conformidad con el literal f) del artículo 8 del “TUO de la Ley”, la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Asimismo, cumple con adjuntar el Acuerdo de Concejo N.º 077-2024-SO-MDSJB del 4 de septiembre de 2024 con el cual se aprueba el pedido de afectación en uso de “el predio” ante esta Superintendencia.

22.2 Respeto a la condición del predio:

Al respecto, se debe indicar que “el predio”, conforme a las acciones realizadas por COFOPRI en el marco de sus competencias tiene un uso registral actual de “complejo deportivo”, asimismo, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que el procedimiento de extinción de la afectación en uso realizado por COFOPRI ha quedado consolidado, por ende, “el predio” no cuenta con administrador vigente siendo de libre disponibilidad.

Conforme a la inspección técnica efectuada en campo, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N.º 00048-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2025, el predio se encuentra sin edificaciones.

Es importante, indicar que el uso de “el predio” está destinado a “complejo deportivo” y la pretensión de “la administrada” es ejecutar el proyecto denominado: “Mejoramiento del servicio deportivo en el Centro Poblado Quistococha Kilómetro 5.5 - Carretera Iquitos Nauta, del distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto” conforme al plan conceptual y al Formato N.º 08-A Registros en la fase de ejecución del Invierte.pe presentados, por ende, el uso de “el predio” es compatible con la de “el proyecto”, no desnaturalizando ni obstaculizando el normal funcionamiento del uso público de conformidad al numeral 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”.

22.3 Respeto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada” sustenta que sobre “el predio” se otorgue la afectación en uso para la ejecución del proyecto denominado: **“Mejoramiento del servicio deportivo en el Centro Poblado Quistococha Kilómetro 5.5 - Carretera Iquitos Nauta, del distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto”**.

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

“La administrada” presentó el plan conceptual denominado **“Mejoramiento del servicio deportivo en el Centro Poblado Quistococha Kilómetro 5.5 - Carretera Iquitos Nauta, del 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:

a) Objetivo:

Objetivo general:

Se busca tener una infraestructura urbana apropiada, capaz de garantizar un servicio deportivo y recreativo donde la población sea los beneficiados garantizando los buenos hábitos y buena salud de los niños, jóvenes y adultos en el Centro Poblado Quistococha del distrito de San Juan Bautista.

Objetivos específicos:

- Carencia de infraestructura deportiva físicas para brindar espacios recreativos y deportivos.
- Personas que no practican deporte.
- Adecuada infraestructura urbana (deportiva y recreativa).
- Incrementar la práctica del deporte, recreación y el sano esparcimiento de la población.
- Disminución del riesgo de enfermedades cardíacas.
- Fortalecer las relaciones entre la población del Centro Poblado Quistococha y comunidades aledañas a través del deporte en sus diversas disciplinas.
- El cumplimiento de dichos objetivos permitirá consolidar las formas organizativas del Centro Poblado como medio fundamental para lograr una mayor participación de la Sociedad Civil en su conjunto dentro de la jurisdicción de San Juan Bautista.

b) Descripción técnica del proyecto:

La descripción técnica de “el proyecto” está compuesta por los elementos siguientes:

Localización: La intervención se localiza en el Centro Poblado Quistococha del Distrito de San Juan Bautista.

Tamaño: La infraestructura a construirse ha sido calculada en función de la demanda y el tamaño en base al informe de inventario de las calles con falta o mejoramiento de espacios recreativos en el distrito de San Juan Bautista, y se ha efectuado en concordancia con las Normas técnicas para el diseño de edificaciones.

La tecnología: La tecnología a utilizarse será de acuerdo a las condiciones del área de estudio, vale decir considerando la topografía, el suelo, las condiciones climatológicas. Los materiales a utilizarse serán duraderos, donde predominarán el mortero simple y el mortero armado. Se debe tener en cuenta que el clima predominante en la zona es cálida, húmeda y lluviosa en todo el año.

Distribución: La distribución de los espacios y ambientes destinados para este proyecto son los siguientes:

- Ingresando desde la vía principal nos conectamos en la parte central por medio de veredas de circulación con la losa deportiva múltiple, la cual cuenta con las medidas reglamentarias necesarias para su uso, el piso es de cemento pulido frotachado esto implementado con dos arcos metálicos incorporados con tablero para basquetbol.
- Al lado de la cancha nos conectamos directamente con las graderías o tribunas para apreciar las prácticas deportivas, las cuales están techadas y es de mortero armado.
- Al frente de este se encuentra la batería de baños y vestidores tanto para mujeres como para varones, un cuarto de limpieza, una oficina administrativa y un depósito.
- Todos los ambientes del proyecto están conectados mediante veredas de mortero armado.
- En cuanto a los servicios, la infraestructura cuenta con un tanque cisterna con pozo artesiano, en cuanto a las instalaciones eléctricas en las canchas, gradería y ambientes complementarios.

c) Demanda y número aproximado de beneficiarios:

El número de beneficiarios directos de “el proyecto” son 2072 habitantes.

d) Cronograma preliminar:

El plazo para la ejecución de “el proyecto” es de 84 días hábiles.

e) Justificación de la dimensión del área solicitada:

El proyecto abarca una superficie de intervención de 600,00 m², en ella se mejorará una losa deportiva, en la misma que se ejecutaran los siguientes trabajos:

- Limpieza de terreno
- Movimiento de Tierra
- Se empleará mortero de F'c= 210 Kg/cm²
- Mortero simple, columnas vigas.
- Estructuras metálicas, tijerales
- Gradas y Graderías
- Tribunas
- Cunetas
- Vereda
- SS.HH.
- Revoques y enlucido
- Pintura
- Sembrado de grass
- Placo recordatoria

Las dimensiones presentadas en la propuesta son de acuerdo al RNE, con ambientes complementarios ventilados e iluminados, con el propósito de tener una infraestructura confortable y segura para el disfrute de los usuarios.

f) Presupuesto estimado y forma de financiamiento:

El presupuesto estimado para la ejecución del proyecto es de **S/ 1 193,232.45 Soles** y la fuente de financiamiento se gestionará bajo la modalidad de administración directa; es decir, a cargo de la propia administrada.

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”.

23. Que, en virtud de lo expuesto, está demostrado que “la administrada” 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 **“Mejoramiento del servicio deportivo en el Centro Poblado Quistococha Kilómetro 5.5 - Carretera Iquitos Nauta, del 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;

24. 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 entidad afectataria

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

25.1 **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”.

25.2 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.

25.3 De igual forma, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL 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.

25.4 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.

26. 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 el acto de administración, considerando las formalidades señaladas en el artículo 64° del 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

27. 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;

28. Que, finalmente, 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.° 0249-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 20 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 del predio de **600,00 m²**, ubicado en el lote 1, Manzana N, Centro Poblado Quistococha del distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento de Loreto, inscrito en la partida N.° P12025384 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas y anotado con CUS N.° 74731 con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado: **“Mejoramiento del servicio deportivo en el Centro Poblado Quistococha Kilómetro 5.5 - Carretera Iquitos Nauta, del 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 **“Mejoramiento del servicio deportivo en el Centro Poblado Quistococha Kilómetro 5.5 - Carretera Iquitos Nauta, del 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 conforme a lo señalado en la presente resolución.

CUARTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda 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