

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0267-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 2 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º **663-2024/SBNSDAPE**, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO** solicitada por el **GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN** respecto del predio de 10 815,00 m², ubicado en el Lote 6 de la Manzana 38 del Pueblo Tradicional Cercado de Chazuta, distrito de Chazuta, provincia y departamento de San Martín, inscrito en la partida N.º P45027814 del Registro de Predios de Tarapoto y anotado con CUS N.º 141019 (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 y la Municipalidad Provincial de San Martín otorgaron a través del Título de Afectación en Uso del 4 de julio del 2017, “el predio” a favor del Ministerio de Salud, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: salud), conforme obra inscrita en el Asiento 00004 de la partida N.º P45027814 del Registro de Predios de Tarapoto, asimismo, la titularidad se encuentra a nombre del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales de conformidad al asiento 00005 de la citada partida;

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

4. Que, mediante Resolución N.º 0341-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de abril de 2022, esta Superintendencia dispuso la conservación de “el predio”, condicionada a que el Ministerio de Salud cumpla con informar dentro del plazo de un (1) año, contabilizado desde el día siguiente de la notificación de la resolución señalada, los progresos de las acciones realizadas sobre “el predio” con la finalidad de acreditar el cumplimiento de la finalidad; es decir, lo destine a uso de salud;

5. Que, luego a través de la Resolución N.º 434-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril de 2024, se dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada al Ministerio de Salud por causal de incumplimiento de la finalidad de acuerdo a los argumentos expuestos en la misma, conforme obra inscrita en el asiento 00006;

Respecto al procedimiento de afectación en uso

6. 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;

7. 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 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”);

8. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 153º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.º 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.º 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 136º 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 136º de “el Reglamento”);

Respecto a la solicitud presentada por “la administrada”

9. Que, mediante el Oficio N.º 437-2024-GRSM/GGR presentado el 26 de agosto de 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 24408-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, el **GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN** (en adelante “la administrada”), representada por su Gerente General, Carlos Enrique Ramirez Córdova, solicitó la **AFECTACIÓN EN USO** de “el predio” para ejecutar el proyecto denominado: **"Mejoramiento de los Servicios de Salud en el Establecimiento de Salud de Chazuta Nivel I-4, distrito de Chazuta, provincia de San Martín - San Martín"** con CUI 2377762 (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **i) Nota Informativa N.º 200-2024-**

GRSM/OCP del 14 de agosto de 2024; ii) Resolución Ejecutiva Regional N.º 420-2023-GRSM/GR del 31 de octubre de 2023; iii) Acuerdo Regional N.º 106- 2024.GRSM/CR del 01 de agosto de 2024; iv) memoria descriptiva del 12 de julio de 2024; v) plano de ubicación y localización PU-01 del 12 de julio de 2024; vi) plano perimétrico PP-01 del 12 de julio de 2024; y, vii) resumen ejecutivo;

10. Que, mediante **Informe Preliminar N.º 01673-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2024**, se realizó la evaluación técnica a “el predio” donde se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 10.1** “El predio” solicitado en afectación en uso, se encuentra inscrito en la PE P45027814 a favor del Estado representado por la SBN, registrado en el SINABIP con CUS 141019; el predio fue afectado en uso a favor del Ministerio de Salud, sin embargo, el mismo fue extinguido mediante Resolución N.º 434-2024/SBN-DGPE-SDAPE.
- 10.2** De la información obtenida del SINABIP se visualizó la Ficha Técnica N.º 00198-2023/SBN-DGPE-SDS, donde se observó lo siguiente: “el predio se encuentra desocupado, sin contar con ningún tipo de cerco que permita su delimitación y custodia, siendo de libre acceso, así mismo se puede advertir al interior se encuentra cubierto en su totalidad por vegetación propia de la zona (árboles y arbustos)”.
- 10.3** De la base grafica del GEOCATMIN sobre “el predio” recae el Proyecto Especial Huallaga Central con Código: PY000005.
- 10.4** De las imágenes satelitales del Google Earth del 16 de noviembre de 2020, se observa que el predio se encuentra desocupado, asimismo, no recaen procesos judiciales ni administrativos.
- 10.5** “El administrado” no cumplió con presentar todos los requisitos técnicos exigidos por Artículo 100º y 153º de “el Reglamento”.

11. Que, de igual manera, mediante **Informe Preliminar N.º 01849-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de octubre de 2024**, se realizó la evaluación legal a la documentación presentada donde se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 11.1** “El predio” es de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es un predio de dominio público destinado al uso “Salud” y es de libre disponibilidad para su otorgamiento mediante un acto de administración.
- 11.2** En cuanto a la superposición con el Proyecto Especial “Huallaga Central” con Código PY000005 este se encuentra a cargo del Gobierno Regional de San Martín, que es quien está solicitando el acto de administración; por lo que, corresponde a dicha entidad se pronuncie respecto a que si dicha superposición es impedimento y/o limitante o no para continuar con la presente solicitud.
- 11.3** De acuerdo al artículo 14 del ROF del Gobierno Regional de San Martín, aprobado por la Ordenanza Regional N.º 019-2022-GRSM/CR, el Gobernador Regional es el representante legal de la entidad, por ende, “la administrada” deberá presentar el instrumento de gestión, con el cual se delega facultades a favor del Gerente General Regional Carlos Enrique Ramírez Córdova para solicitar la presente afectación en uso o, caso contrario deberá presentar la solicitud suscrita por el Gobernador Regional.
- 11.4** Del documento presentado denominado “Resumen Ejecutivo”, se ha determinado que este no se encuentra visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, así como no contiene la demanda y el número aproximado de beneficiarios, el cronograma preliminar, la justificación de la dimensión del área solicitada ni la forma de financiamiento; por lo que, no cumple con todas las especificaciones detalladas en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”; en esa línea, deberá adjuntar el expediente del proyecto o el plan conceptual, de acuerdo a las especificaciones que se detallan en los subnumerales 1 y 2 del numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento” respectivamente.

12. Que, de acuerdo a lo precisado mediante Oficio N.º 07859-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de octubre de 2024, notificada el 12 de octubre de 2024 por casilla electrónica, se hizo de conocimiento lo advertido mediante los Informes Preliminares N^{ros}. 01673-2024 y 01849-2024/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo se remitió las observaciones señaladas en los numerales 11.2 al 11.4 del considerando precedente. Para tal efecto y de acuerdo al numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”, se requirió en el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, remita las subsanaciones

a las observaciones efectuadas; bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibile la solicitud y la conclusión del presente procedimiento; cuyo plazo venció el 25 de octubre de 2024;

13. Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” presentó la Solicitud de Ingreso N.º 30754-2024 el 23 de octubre del 2024, la cual contenía el Oficio N.º 659-2024-GRSM/HR, mediante el cual se advirtió lo siguiente: **i)** nuevo Plan Conceptual con los requisitos solicitados conforme al artículo 153 de “el Reglamento”, **ii)** solicitud del procedimiento de afectación en uso efectuada por el Gobernador Regional Señor Walter Grundel Jiménez como máxima autoridad de “la administrada”, y, **iii)** señaló que el Proyecto Especial “Huallaga Central” tiene dependencia directa del despacho del Gobernador Regional, no siendo limitante o impedimento para la continuidad del procedimiento solicitado;

14. Que, de acuerdo a lo expuesto, se continuó con la evaluación del procedimiento, razón por la cual, mediante el **Memorando de Brigada N.º 02912-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2024**, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección trasladó el **Informe Brigada N.º 00893-2024/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:

14.1 Respetto de la titularidad, su condición jurídica y libre disponibilidad:

El predio, es un lote de equipamiento urbano destinado cuyo uso es: Salud; inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en virtud del Artículo 63 del Decreto Supremo N.º 013-99-MTC conforme consta inscrito en el asiento 00005 de la partida señalada. Asimismo, constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202 y no cuenta con administrador asignado, por ende, es de libre disponibilidad.

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

“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”, y la solicitud de afectación en uso ha sido presentada por su Gobernador Regional conforme al Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de San Martín aprobado por la Ordenanza Regional N.º 019-2022-GRSM/CR, el cual precisa que, el Gobernador Regional es el representante legal de la entidad en concordancia con la Ley N.º 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”.

Asimismo, de acuerdo al Acuerdo Regional N.º 106- 2024-GRSM/CR del 01 de agosto de 2024, se aprobó el trámite de solicitud de la afectación en uso de “el predio” para la ejecución del proyecto de inversión denominado: **“Mejoramiento de los Servicios de Salud en el Establecimiento de Salud de Chazuta Nivel I-4, distrito de Chazuta, provincia de San Martín - San Martín”**.

En tan sentido, se debe indicar que el formato de plan conceptual presentado cumple con las especificaciones reguladas en el numeral 100º y 153º de “el Reglamento”, así como en “la Directiva”.

15. 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.º 01242-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de marzo de 2025, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia brinde información al respecto, en respuesta con Memorándum N.º 00658-2025/SBN-PP del 25 de marzo de 2025, la Procuraduría Pública precisó que, no se ha encontrado procesos judiciales/extrajudiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre “el predio”;

16. Que, continuando con la evaluación del procedimiento en virtud del Oficio N.º 10386-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2024, se requirió a “la administrada” remita un panel fotográfico de “el predio” donde se señale la fecha de las tomas, puesto que, considerando la información obtenida de la Ficha Técnica N.º 00198-2023/SBN-DGPE-SDS y de las imágenes del Google Earth del 16 de noviembre de 2020 se visualizó que “el predio” se encontraría desocupado; en tal sentido, a fin de corroborar si ha variado o no su condición físico-legal, se otorga el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento para remitir lo solicitado, de conformidad con lo establecido en el artículo

143° del TUO de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”), caso contrario, se programará una inspección técnica; notificada el 27 de diciembre de 2024;

17. Que, en consecuencia, mediante el Oficio N.° 29-2025-GRSM/ORA presentado el 17 de enero de 2025 (Solicitudes de Ingreso N.ros. 01675-2025 y 01767-2025) remitió el panel fotográfico de “el predio” obtenidas el 7 de enero del 2025; sin embargo, revisada las tomas fotográficas por el profesional técnico, advirtió que no se logró identificar el destino de las edificaciones que se visualizaron, por lo que se continuó con la programación de las acciones de supervisión, haciendo de su conocimiento ello a través del Oficio N.° 00594-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de enero de 2025, notificado el 4 de febrero de 2025;

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 que, profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección in situ, elaborándose la **Ficha Técnica N.° 00040-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero de 2025**, en la que se advirtió lo siguiente:

- 1.- El predio es un terreno de forma irregular, de topografía inclinada a accidentada, con pendiente del terreno aprox. de 15%.
- 2.- El acceso es por el Jirón chorrillos e ingresar por el Jirón Alfonso Ugarte, sin embargo, por el lado del predio, la vía Alfonso Ugarte aún no se encuentra habilitada, solo es vía peatonal accidentada.
- 3.- En el predio se encontró al Ing. Leyden Tuesta quien indico ser Residente de la obra del Consorcio Salud Victoria, encargada de la ejecución de la obra. Al Ing. Oswaldo Peches Soriano, quien indico ser Supervisor del Consorcio Chazuta, encargada de supervisar la ejecución de la obra. Al Ing. Francisco Grandes Rengifo, Director de infraestructura del proyecto Especial Huallaga Central y Bajo Mayo, Ente Ejecutor del GORE San Martin.
- 4.- El Ing. Leyden, señaló que se encuentran en la etapa de movimiento de tierras, consistente en el corte y eliminación de material excedente.
- 5.- El terreno se encuentra cercado en todo su perímetro por cerco provisional (manta polipropileno), con actividades de movimiento de tierras.
- 6.- Dentro del predio se observó la presencia de maquinarias pesado como excavadoras, volquetes, así como módulos provisionales de material de triplay que sirven de almacén, servicios higiénicos, zona de seguridad, comedor y oficinas de la obra en ejecución del proyecto “Mejoramiento de los Servicios de Salud en el Establecimiento de Salud de Chazuta Nivel I-4, distrito de Chazuta, provincia y departamento de San Martín” (se observó personal trabajando).
- 7.- Igualmente en la parte norte del predio se habilito un área de obras provisionales como carpintería de madera y fierro, donde también se observó personal trabajando.”

Sobre la competencia de esta Superintendencia

19. Que, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° 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.° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.° 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, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439, concordante con el literal f) del artículo 5° de la Directiva N.° 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;

22. Que, en el caso concreto, se ha verificado que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado para “uso: salud”, y no cuenta con actos de administración vigentes, constituyendo un bien de dominio público del Estado, aunado a ello, según la inspección técnica efectuada (Ficha Técnica N.º 00040-2025/SBN-DGPE-SDAPE), “el predio” se encuentra con módulos provisionales de material de triplay que sirven para las acciones preliminares para la ejecución del proyecto solicitado, no configurándose como “bien inmueble”; **en consecuencia, “el predio” se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE, bajo competencia de esta Superintendencia;**

23. Que, en virtud de lo desarrollado en los considerandos precedentes de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia, además, es de libre disponibilidad, en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja aprobación de actos de administración sobre el mismo; de igual forma, se advierte que la solicitud de “la administrada”, cumple con los requisitos de forma del procedimiento de afectación en uso;

23.1 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”, el Gobierno Regional de San Martín, es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, cumple con adjuntar el Acuerdo Regional N.º 106-2024.GRSM/CR del 01 de agosto de 2024 con el cual se aprueba el pedido de afectación en uso de “el predio”.

23.2 Respecto a la condición del predio:

Al respecto, se debe indicar que “el predio”, conforme a las acciones de formalización realizadas por COFOPRI tiene un uso registral “uso: salud”. Conforme a la inspección técnica efectuada en campo, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N.º 00040-2025/SBN-DGPE-SDAPE, se verificó que se encuentra con módulos provisionales de material de triplay que sirven para las acciones preliminares para la ejecución del proyecto solicitado por “la administrada”.

Es importante, indicar que el uso de “el predio” es un bien de dominio público destinado a “uso: salud” y la pretensión de “la administrada” es ejecutar el proyecto denominado: **"Mejoramiento de los Servicios de Salud en el Establecimiento de Salud de Chazuta Nivel I-4, distrito de Chazuta, provincia de San Martín - San Martín"** conforme al plan conceptual presentado, 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”.

23.3 Respecto 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 de los Servicios de Salud en el Establecimiento de Salud de Chazuta Nivel I-4, distrito de Chazuta, provincia de San Martín - San Martín"**.

23.4 Respecto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

“La administrada” presentó el plan conceptual del proyecto denominado "Mejoramiento de los Servicios de Salud en el Establecimiento de Salud de Chazuta Nivel I-4, distrito de Chazuta, provincia de San Martín - San Martín" el cual cumple con las especificaciones establecidas en el inciso 2 del numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

a) Objetivo:

Objetivo principal: Es el mejorar la calidad de los servicios de salud del Centro de Salud de Chazuta a través de una buena infraestructura y equipamiento que cumpla los estándares sectoriales. El centro de salud de Chazuta se ejecutará en “el predio” de propiedad del Estado Peruano, representado por el Gobierno Regional de San Martín, que se encuentra ubicado frente al Jr. Alfonso Ugarte del Pueblo Tradicional Cercado de Chazuta, distrito Chazuta, provincia y departamento San Martín, el cual será cedido por afectación en uso:

Objetivo Estratégico: Población identificada al acceso de una nueva infraestructura.

Objetivo Táctico: Mejorar la calidad de atención del servicio aprovechando la nueva infraestructura del Estado.

Objetivo Operativo: Brindar mejor servicio de salud a la población de Chazuta.

b) Descripción técnica del proyecto:

Aporte del proyecto:

- El objetivo del presente proyecto es conseguir una infraestructura desarrollada bajo los estándares modernos para conseguir un centro de salud de mayor complejidad, respetando la normatividad vigente del MINSA que le permitan cumplir con la denominación de un Centro de Salud Seguro, previendo futuras modificaciones producidas por los cambios tecnológico en el aspecto asistencial y que tienen por objetivo mejorar los servicios de salud que demanda la ciudad de Chazuta y todo su ámbito de influencia.
- El objetivo final del proyecto es mejorar la atención de los servicios de salud a favor de la Población mediante un Centro de Salud moderno con todas las instalaciones y servicios considerados como necesarios e indispensables de acuerdo con los requerimientos y demanda establecida en el Proyecto de inversión aprobada.
- El predio contemplara el área de 10 815,00 m² y es el área recomendable para la ejecución del proyecto.
- El terreno que se considera para el uso a favor del servicio de salud

Perímetros y linderos:

El terreno urbano comprende los linderos y medidas paramétricas siguientes:

Por el lado Norte: Hacia prolongación Chorrillos del vértice 7-8 con 34.17ml, 8-9 con 26.04ml. 9-10 con 49.25ml, 10-11 con 9.70ml y 11-1 con 81.87ml.

Por el lado Este: Hacia Jr. Alfonso Ugarte del vértice 1-2 con 83.19 ml.

Por el lado Oeste: Colinda pasaje Saurin del vértice 4-5 con 18.69, 5-6 con 55.51ml, 6-7 con 1.94ml.

Por el lado Sur: Hacia pasaje Saurin 2-3 con 6.13 ml, 3-4 con 143.25ml.

Se trata de un terreno con tres frentes que colindan con el Jr. Alfonso Ugarte, Prolongación Chorrillos y Pasaje Saurin que es el acceso al terreno. El terreno es un polígono irregular de cuatro lados marcados, cuenta con 11 vértices, un área de 10,815.00 m² y perímetro de 509.75 ml.

Naturaleza del proyecto:

Mejora de la calidad de atención de los servicios de salud a favor de la población mediante un Centro de Salud moderno con todas las instalaciones y servicios considerados como necesarios e indispensables, a través de una nueva infraestructura.

c) Demanda y número aproximado de beneficiarios:

Se estima que se beneficiará a son 8,218 personas del distrito de Chazuta.

d) Cronograma preliminar:

El plazo para la ejecución de “el proyecto” es de 540 días calendarios aproximadamente.

e) Justificación de la dimensión del área solicitada:

El Área solicitada de 10 815,00 m², es necesaria toda vez que se cumpla con las áreas requeridas del proyecto que cuenta con las siguientes metas físicas:

- **EDIFICACIÓN 1 (UPS Servicios Generales):** Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 157.17 m² de área.

- EDIFICACION 2 (UPS Desinfección y Esterilización): Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 73.37 m² de área.
- EDIFICACIÓN 3 (UPS Servicios Generales): Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 83.35 m² de área.
- EDIFICACIÓN 4 y 5 (UPS Atención a la gestante en periodo de parto): Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 272.87 m² de área.
- EDIFICACIÓN 6 (UPS Urgencia y Emergencia): Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 100.56 m² de área.
- EDIFICACIÓN Z (UPS Gestión de la información/UPS farmacia): Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 222.04 m² de área.
- EDIFICACIÓN 8 (UPS consulta externa): Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 356.92 m² de área.
- EDIFICACIÓN 9 (UPS Internamiento/UPS Administración): Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 212.47 m² de área.
- EDIFICACIÓN 10 (UPSS Patología Clínica/UPS Radiología): Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 139.73 m² de área.
- EDIFICACION 11 (UPS Consulta Externa Modulo TBC): Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 72.86 m² de área.
- EDIFICACION 12, 13 y 14 (UPS Administración sala de equipos): Cuenta con los siguientes ambientes que hacen un total de 83.53 m² de área.
- CASETAS DE VIGILANGIA: Ambas casetas de vigilancia, se emplazan a los extremos de los pórticos de ingreso, que hacen un área de 16.40 m².
- TANQUE ELEVADO Y CISTERNA: Comprende un área ocupada de 16.40 m².

El área total construida es de 2,161.46 m² y el área ocupada total es de 3,872.49 m², representa el 35.75% de ocupación del terreno dejando un área disponible de 6,962.15 m², equivalente al 64.25%, obedece a las condiciones de la factibilidad que no considera la posibilidad de utilizar desplazamiento vertical de pacientes, condicionando el desarrollo del proyecto a un piso (crecimiento horizontal).

f) Presupuesto estimado y forma de financiamiento:

El presupuesto estimado para la ejecución del proyecto es de **S/ 52 186,585.54 Soles** y la fuente de financiamiento se gestionará bajo la modalidad de recursos ordinarios de “la 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 del acto de administración, 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”.

24. 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 del **GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN**, para que lo destine al proyecto denominado **“Mejoramiento de los Servicios de Salud en el Establecimiento de Salud de Chazuta Nivel I-4, distrito de Chazuta, provincia de San Martín - San Martín”**. 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;

25. 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

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

26.1 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”.

26.2 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.

26.3 De igual forma, la **GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN** 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.

26.4 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.

27. 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° 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

28. 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 plano 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;

29. 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.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0302-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **AFECTACIÓN EN USO** a plazo **INDETERMINADO** a favor del **GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN** respecto del predio de 10 815,00 m², ubicado en el lote 6 de la manzana 38 del Pueblo Tradicional Cercado de Chazuta, distrito de Chazuta, provincia y departamento de San Martín, inscrito en la partida N.º P45027814 del Registro de Predios de Tarapoto y anotado con CUS N.º 141019 con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado: "**Mejoramiento de los Servicios de Salud en el Establecimiento de Salud de Chazuta Nivel I-4, distrito de Chazuta, provincia de San Martín - San Martín**" 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, el **GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN** cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado "**Mejoramiento de los Servicios de Salud en el Establecimiento de Salud de Chazuta Nivel I-4, distrito de Chazuta, provincia de San Martín - San Martín**", bajo sanción de extinguirse el acto de administración otorgado.

TERCERO: El GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTÍN deberá cumplir con las obligaciones tributarias que se generen.

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 Tarapoto, 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