

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0847-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 19 de octubre del 2020

**VISTO:**

El Expediente n.º 615-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **extinción de la afectación en uso** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO UNIÓN Y PROGRESO SECTOR PRIMERO, SUBSECTOR SAN FERNANDO III** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 536,70 m<sup>2</sup>, ubicado en la manzana "B", lote 22, sector Primero, subsector San Fernando III, del Asentamiento Humano Unión y Progreso, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento Lima, inscrito en la partida n.º P02144313 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 35299 (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales <sup>[1]</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento <sup>[2]</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales <sup>[3]</sup> (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Título de Afectación en Uso s/n del 27 de julio del 2000, la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI <sup>[4]</sup>, afectó en uso "el predio" a favor del **ASENTAMIENTO HUMANO UNIÓN Y PROGRESO SECTOR PRIMERO, SUBSECTOR SAN FERNANDO III** (en adelante "el afectatario") con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: servicios comunales, conforme obra inscrito en el asiento 00003 de la partida n.º P02144313 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima; asimismo, de acuerdo al asiento 00004 actualmente el titular registral es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito de la Resolución n.º 0933-2019/SBN-DGPE-SDAPE(fojas 34);

4. Que, mediante Memorando n.º 0809-2020/SBN-DGPE-SDS del 3 de julio del 2020, la Subdirección de Supervisión (en adelante la "SDS") remite el Informe de Supervisión n.º 021-2020/SBN-DGPE-SDS del 26 de junio del 2020, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad debido a que no se vendría cumpliendo con la finalidad para la cual fue asignada;

**Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de "el predio" por causal de incumplimiento de la finalidad**

5. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el numeral 3.12) y siguientes de la Directiva n.º 005-2011/SBN y sus modificaciones, denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales” y su modificatoria (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

6. Que, de igual forma, el numeral 3.12) de “la Directiva”, señala que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente, efectúa sobre el predio afectado en uso a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue afectado. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte;

7. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105º de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13) de “la Directiva”, tales como: **a) incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad; b) renuncia a la afectación en uso; c) extinción de la entidad afectataria; d) destrucción del bien; e) consolidación de dominio; f) cese de la finalidad; g) otras que determine por norma expresa.** A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

8. Que, la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “el afectatario” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0090-2020/SBN-DGPE-SDS del 28 de febrero de 2020 (fojas 8) y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 9 y 10); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 021-2020 /SBN-DGPE-SDS del 26 de junio de 2020 (fojas 2 al 5) en el que se concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que, que en la inspección técnica inopinada se verifico lo siguiente:

(...)

- El terreno se encuentra sobre una pendiente elevada del 25% aproximadamente, encontrándose totalmente cercado con un muro de contención de concreto armado y malla metálica.

- En el interior se observa un terreno nivelado sobre el cual existe una cancha de grass sintético para fútbol con arcos metálicos y siete reflectores, asimismo, esta se encuentra cubierta y rodeada de malla de protección de nylon, su único acceso es a través del predio colindante inscrito en la partida n.º P0214314 (Uso deportes).

- Respecto a los datos técnicos del área, medida y forma del polígono existe variación respecto a los datos técnicos inscritos, así se pudo constatar que el frente inscrito con 20,00 metros en la realidad físicamente mide 28,20 metros aproximadamente.

- Se deja constancia que el predio está afectado en uso para destinarlo a servicio comunal a favor del Asentamiento Humano Unión y Progreso sector primero, subsector San Fernando II, sin embargo, está funcionando como cancha deportiva de grass sintético.

- También existe un cartel en el cerco de malla del frente donde indica el horario y costo de alquiler del campo deportivo San Fernando III.

(...)

9. Que, adicionalmente, con el Informe de Supervisión n.º 021-2020/SBN-DGPE-SDS la “SDS” informó que mediante el Oficio n.º 0456-2020/SBN-DGPE-SDS del 26 de febrero de 2020 (fojas 7) se notificó a “el afectatario” el Acta de Inspección n.º 056-2020/SBN-DGPE-SDS (fojas 6) en aplicación a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la “Directiva de Supervisión”, otorgándose el plazo de diez (10) días hábiles de conformidad con el numeral 4) del artículo 143º del Texto Único Ordenando de la Ley 27444, Ley Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”);

10. Que, como parte del presente procedimiento y en aplicación del segundo párrafo del numeral 3.15) de “la Directiva”, mediante el Oficio n.º 02510-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio de 2020 (en adelante “el Oficio” [fojas 15]), esta Subdirección imputó cargos solicitando los descargos correspondientes a “el afectatario”, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación. Asimismo, “el Oficio” fue notificado en el domicilio señalado durante los actos de supervisión, el 15 de julio de 2020, conforme consta del cargo de “el Oficio” (fojas 15); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.4) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”<sup>[5]</sup>, se tiene por bien notificado;

11. Que, “el afectatario” emitió sus descargos a través del Escrito s/n recepcionado el 30 de julio de 2020 (S.I. n.º 11147-2020 [fojas 16 al 24]), adjuntando los siguientes documentos: **i)** Resolución Subgerencial n.º 062-2020-SGPV-GDS/MDSJ del 23 de enero de 2020 (fojas 24 y 25); **ii)** Acta de Asamblea General Extraordinaria del 12 de diciembre de 2019 y 16 de febrero de 2020 respectivamente (fojas 28 y 29); y **iii)** Recibos de pago de arbitrios del 9 de marzo de 2020 (fojas 30 y 31); entre otros; asimismo, manifestó lo siguiente:

11.1. Señaló que teniendo en cuenta de que “el predio” se encuentra en las laderas de un cerro y siendo que fue afectado para servicios comunales en el año 2011 decidieron nivelarlo para garantizar la integridad física de la población; ya que en ese entonces solo contaban con una pequeña casa de triplay que utilizaban como área de cocina (comedor popular) donde se preparaba menús para las personas de escasos recursos económicos de la zona; asimismo, realizaban las asambleas generales y actividades comunales. Asimismo, en el año 2012 y siguientes decidieron colocar un muro de contención y mallas metálicas debido a que llegó gente que quería invadir “el predio” y de esa forma impidieron que ingresen libremente al mismo;

11.2. Indicó que en el año 2019 tomaron la decisión de colocar sobre “el predio” grass sintético ya que consideran que el uso comunal también involucra realizar actividades sociales para toda la comunidad, como es incentivar el deporte; y colocaron los reflectores debido a que sus reuniones de asambleas y otras actividades en favor de la comunidad la mayoría de veces lo realizan por las noches;

11.3. De igual forma, señaló que efectivamente el acceso a “el predio” es por el predio colindante; sin embargo, ello lo realizan de manera temporal por motivos de seguridad, toda vez que han elaborado un boceto del diseño del local comunal cuyo acceso será directamente por la vía pública y tendrá área de cocina, área de comedor, área de asambleas, taller de capacitación y baños;

11.4. Indicó que por error involuntario se excedieron 8 metros fuera de “el predio” debido al desconocimiento y falta de asesoramiento; por lo cual van a rectificar las áreas y medidas perimétricas de “el predio”;

11.5. Refiere que si bien es cierto que en “el predio” se encuentra una cancha deportiva no es usado como tal, ya que también es utilizado para el cumplimiento de uso comunal, actividades de ayuda social (polladas para ayudar a los pobladores que necesiten ayuda urgente por situación vulnerable, chocolatada por fiestas navideñas, actividades deportivas de confraternidad), y para incentivar el deporte para los niños y padres de la zona;

11.6. Respecto al letrero que señala horarios y costos de alquiler, señalan que durante la inspección no encontraron gente jugando en “el predio” y tampoco hay algún dato que acredite algún cobro; no obstante, mencionan que deben cubrir algunos gastos como arbitrios, energía eléctrica, mantenimiento, entre otros; lo cual es asumida por los vecinos;

12. Que, en virtud de lo indicado por “el afectatario” es necesario acudir al concepto de servicios comunales, para lo cual es preciso avocarse a las normas especiales que definen la misma, así tenemos que el artículo 1º de la Norma A.90 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo n.º 011-2006-VIVIENDA, define a los servicios comunales como: *“aquellas destinadas a desarrollar actividades de servicios públicos complementarios a las viviendas, en permanente relación funcional con la comunidad, con el fin de asegurar su seguridad, atender sus necesidades de servicios y facilita el desarrollo de la comunidad”*; y el artículo 1º de la Norma A.100 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo n.º 011-2006-VIVIENDA define al área de recreación y deportes como: *“aquellas destinadas a las actividades de esparcimiento, recreación pasiva o activa, a la presentación de espectáculo artísticos, a la práctica de deportes o para concurrencia a espectáculos deportivos y cuentan por tanto con la infraestructura necesaria para facilitar la realización de las funciones propias de dichas actividades”*;

13. Que, en tal sentido, de la evaluación de los descargos presentados se puede corroborar que “el predio” ha sido custodiado por “el afectatario”; sin embargo, a la actualidad no viene siendo destinado a la finalidad de la afectación en uso establecida (servicio comunal), ya que la totalidad del mismo se encuentra destinado a un campo deportivo delimitado, en el cual practican el deporte del fútbol u otros, a cambio de una compensación económica de acuerdo a la información remitida por la Subdirección de Supervisión. Además, a pesar de que “el afectatario” señala que también utilizan “el predio” para realizar sus asambleas y que deben asumir gastos por servicios, no se puede encubrir que sus estructuras están destinadas en su totalidad a un campo deportivo y en ningún porcentaje al uso comunal;

14. Que, finalmente evaluada la información remitida por la "SDS", (Ficha Técnica n.º 0090-2020/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión n.º 021-2020/SBN-DGPE-SDS), se ha evidenciado que "el afectatario" no cumplió con la finalidad otorgada; quedando probado objetivamente la falta de diligencia como administradora. Por lo tanto, corresponde a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad;

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley n.º 29151", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", el "TUO de la LPAG", "la Directiva", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0995-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 37 al 39);

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO UNIÓN Y PROGRESO SECTOR PRIMERO, SUBSECTOR SAN FERNANDO III** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 536,70 m<sup>2</sup>, ubicado en la manzana "B", lote 22, sector Primero, subsector San Fernando III, del Asentamiento Humano Unión y Progreso, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento Lima, inscrito en la partida n.º P02144313 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 35299, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- REMITIR** copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**Comuníquese, publíquese y regístrese.-**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

## SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n.º 28923, modificó la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal".

[5] "Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año. (...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.