

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0492-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 126-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por causal de renuncia, solicitada por el **“ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS DE VENTANILLA”** (antes “Asentamiento Humano Las Lomas”) respecto del predio **800,00 m²** ubicado en el lote LC del Asentamiento Humano Las Lomas del distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida N.º P01149337 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima e identificado con CUS N.º 13805 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículo 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales 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;

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

Respecto a los antecedentes de “el predio”

3. Que, en el caso en concreto el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a través del Título de afectación en uso del 09 de marzo de 1999, otorgó la afectación en uso de “el predio”, a favor del **“ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS DE VENTANILLA”** (antes “Asentamiento Humano Las Lomas”) con la finalidad que sea destinado a **uso: Local Comunal** según consta inscrito en el Asiento 00001 de la Partida N.º P01149337 del Registro de Predios del Callao. Asimismo, en mérito a la Resolución N.º 0515-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de julio del 2020, se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según consta en el Asiento 00002 de la partida antes citada;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de renuncia

4. Que, mediante Oficio N.º 01-2024 presentado el 2 de febrero de 2024 (S.I. N.º 02955-2024), el **“ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS DE VENTANILLA”** [antes “Asentamiento Humano Las Lomas” (en adelante “la afectataria”)] solicitó la renuncia de la afectación en uso otorgada a su favor; para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia informativa de la partida N.º P20019204 del Registro de Predios del Callao **ii)** copia del Oficio N.º 502-2023/MDV-GM del 23 de octubre de 2023; **iii)** copia literal de la partida N.º P01149337 del Registro de predios del Callao; **iv)** copia del Acta de acuerdo del 21 de enero de 2024; y, **v)** Resolución Sub Gerencia N.º 023-2023/MDV-GAH-SGROAH del 8 de mayo de 2023;

5. Que, se debe tomar en cuenta que el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1) y siguientes de Directiva N.º DIR 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva N.º DIR 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

6. Que, de igual forma, los numerales 6.4.1.3) y siguientes de “la Directiva”, señalan que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad de organización competente, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado la afectación en uso. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; **asimismo la renuncia de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE;**

7. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º de “el Reglamento”, tales como: **a)** incumplimiento de su finalidad; **b)** incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto; **c)** vencimiento del plazo de la afectación en uso; **d) renuncia de la afectación;** **e)** extinción de la entidad afectataria; **f)** consolidación de dominio; **g)** cese de la finalidad; **h)** decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; **i)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; **j)** otras que determine por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

8. Que, es preciso señalar que el procedimiento de extinción de la afectación en uso por causal de renuncia, se encuentra regulado en el literal d) del sub numeral 6.4.2 de “la Directiva”, según el cual, la renuncia constituye la declaración unilateral de la entidad por cuyo mérito devuelve la administración del predio a la entidad que la otorgó. La renuncia debe ser efectuada por escrito con firma de/la funcionario/a competente. No procede la renuncia si el predio se encuentra ocupado por persona distinta a la entidad afectataria;

9. Que, de la disposición legal antes descrita, se advierte que los requisitos o presupuestos para la procedencia o no de la renuncia de la afectación son dos (2) y deben concurrir de manera conjunta: **a)** debe presentarse por escrito por la autoridad competente; y, **b)** el predio materia de renuncia no debe encontrarse ocupado por persona distinta a la entidad afectataria, entendiéndose por persona distinta a un particular que no forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

10. Que, en atención a ello, se emitió el **Informe Preliminar N.° 00357-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 12 de febrero del 2024, en el que se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

10.1 El polígono evaluado es el encontrado en el Geocatastro vinculado al CUS N.° 13805, que cuenta con un área de 800 m², la que coincide con el área registral. Por otro lado, el polígono de la Partida N.° P01149337 descargado del Visor SUNARP cuenta con un área de 855,50 m², que difiere por exceso en 55,50 m² del área registral y del área del polígono del registro CUS N.° 13805.

10.2 El predio en consulta se encuentra inscrito en la partida Registral N.° P01149337 a favor del Estado representado por la SBN y anotado con el CUS N.° 13805, el cual se cuenta con condición VIGENTE, con restricción por tratarse de un Equipamiento Urbano, denominado “predio destinado a local comunal”. Adicionalmente se encontró que dicho registro CUS cuenta con una afectación en uso vigente a favor del “Asentamiento Humano Las Lomas” para ser destinado a Local Comunal. Dicha afectación en uso fue otorgada por COFOPRI.

10.3 El predio recae sobre zonificación OU-Otros Usos, de acuerdo a la Ordenanza Municipal N.° 000068 (Pub. 30/12/10).

10.4 De lo visualizado en la Imagen Satelital de fecha 15/04/2023 se tiene que, dentro de “el predio” se encontraría una edificación de aprox. 170 m², mientras que el área restante se encontraría desocupada.

10.5 Desde el punto de vista gráfico y de la evaluación en gabinete, “el predio” presenta las características señaladas en el análisis del presente informe; sin perjuicio de la evaluación legal de lo descrito en el presente informe, y de la inspección de campo, de corresponder.

11. Que, mediante Oficio N.° 01728-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo de 2024 (en adelante “el Oficio”) esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad Distrital de Ventanilla sobre si los miembros nombrados del “Asentamiento Humano Las Lomas de Ventanilla” mediante la Resolución Subgerencial N.° 023-2023/MDV-GAH-SGROAH del 08 de mayo de 2023, son los mismos del “Asentamiento Humano Las Lomas”, dicho requerimiento es con el fin de evaluar la legitimidad de “el administrado”, por tal razón, se solicitó a su despacho precisar si existe identidad entre el “Asentamiento Humano Las Lomas” y el “Asentamiento Humanos Las Lomas de Ventanilla”, para lo cual, se le otorgó el plazo de siete (7) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad al numeral 137.4 del artículo 137 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 3 del artículo 143° y del artículo 87° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS;

12. Que, dentro del plazo otorgado, mediante el Oficio N.° 01-2024/MDV-GAH-SGROAH (S.I. N.° 07723, 07726 y 08372-2024) presentado el 22 de marzo y 01 de abril de 2024, la Municipalidad Distrital de Ventanilla a través de la Subgerencia de Reconocimiento de Organizaciones de Asentamientos Humanos manifestó que, la Resolución N.° 023-2023/MDV-GAH-SGROAH del 8 de mayo de 2023 en el periodo de 17 de abril de 2023 hasta el 17 de abril de 2025, reconoció a la Junta Directiva Central del “Asentamiento Humano Las Lomas de

Ventanilla”. Asimismo, alegó haber observado que la Junta Directiva del “Asentamiento Humano Las Lomas” corresponde al “Asentamiento Humano Las Lomas de Ventanilla” conforme la resolución antes mencionada, el cual hace referencia a “el predio” inscrita en la partida registral P01149332;

13. Que, asimismo, a través del **Informe de Brigada N.º 00209-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 09 de abril de 2024, el profesional del equipo de calificación de la SDAPE señaló que tiene como objetivo la **calificación formal de la solicitud presentada** por “la administrada”, y debe determinar si “el predio” constituye un bien de titularidad del Estado y si ha cumplido con presentar la documentación exigida para continuar con la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia, de conformidad al marco legal vigente sobre la materia. Concluyendo entre otros en lo siguiente:

13.1. Respecto a la determinación de la titularidad del predio materia de extinción:

Revisada la partida N.º P01149337 se tiene como titular de “el predio” al Estado representado por esta Superintendencia conforme el asiento 00002 de la partida N.º P01149337 del Registro de Predios del Callao, y la afectación en uso inscrita a favor del “Asentamiento Humano Las Lomas” (ahora “Asentamiento Humano Las Lomas de Ventanilla”) en el asiento 00001 de la citada partida.

13.2. Respecto a la competencia de bienes inmuebles estatales con edificación:

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.

Por otro lado, el sub numeral 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”.

La solicitud de renuncia a la afectación en uso de “el predio” ha sido solicitada por “la afectataria”, cumpliendo con la formalidad dispuesta en el primer párrafo del literal d) del numeral 6.4.2 de “la Directiva”; sin embargo, se advirtió que “el predio” estaría ocupado por una edificación de 170 m² y el resto del área se encontraría desocupado conforme las imágenes satelitales del 15 de abril de 2023, situación que se deberá verificar con la inspección técnica correspondiente.

13.3. Respecto de la calificación formal de la solicitud de extinción de la afectación en uso:

La solicitud fue presentada por la Junta Directiva Central del “Asentamiento Humano Las Lomas de Ventanilla”, la cual fue reconocida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla a través de la Resolución Gerencial N.º 023-2023/MDV-GAH-SGROAH del

8 de mayo del 2023. Asimismo, mediante el Oficio N.º 01-2024/MDV-GAH-SGROAH (S.I. N.º 07723-2024, 07726-2024, y 08372-2024), la precitada municipalidad señaló que la Junta Directiva Central del Asentamiento Humano Las Lomas, corresponde al “Asentamiento Humano Las Lomas de Ventanilla”; por lo cual, se colige que son la misma entidad.

Adicionalmente, “la afectataria” presentó una copia del Acta de Asamblea General del 21 de enero del 2024, en la que se acuerda la renuncia de la afectación en uso que recae sobre “el predio”.

A partir de lo expuesto, se tiene que el “Asentamiento Humano Las Lomas de Ventanilla” [antes “Asentamiento Humano Las Lomas” (“la afectataria”)], representada por su Junta Directiva Central ha solicitado la renuncia a la afectación en uso que ostenta sobre el predio inscrito en la partida N.º P01149337 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; por lo que, el pedido ha sido solicitado por la afectataria, cumpliendo con la formalidad dispuesta en el literal d) del numeral 6.4.2 de “la Directiva”

Respecto de la calificación formal de la solicitud de extinción de la afectación en uso: Presentación de requisitos formales: La solicitud de renuncia a la afectación en uso de “el predio” ha sido solicitado por “la afectataria”, cumpliendo con la formalidad dispuesta en el primer párrafo del literal d) del numeral 6.4.2 de “la Directiva”.

14. Que, mediante el Memorando Brigada N.º 00841-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de abril de 2024, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección, traslado el Informe Brigada N.º 00209-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de abril de 2024, con el cual se concluye que se realizó la calificación formal del procedimiento, debiendo continuar con la calificación sustantiva respectiva;

15. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes de la presente resolución, se tiene que “la afectataria” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”, por lo que corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia**, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por la autoridad competente, y “el predio” no debe encontrarse ocupado por persona distinta a “la afectataria”:

15.1. Debe presentarse por escrito por la autoridad competente:

A través del Oficio N.º 01-2024 presentado el 2 de febrero de 2024 (S.I. N.º 02955-2024), “la afectataria” representado por su Junta Directiva Central, entre otros, el señor Daniel Jesue González Jaramillo en su calidad de secretario general, renunció a la afectación en uso otorgada a su favor. Asimismo, su representación se encuentra avalada con el nombramiento de la Junta Directiva Central conforme consta en la Resolución Gerencial N.º 023-2023/MDV-GAH-SGROAH del 8 de mayo del 2023, expedida y ratificada por la Subgerencia de Reconocimiento de Organizaciones de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla.

En consecuencia, la solicitud ha sido presentada por la persona autorizada para tal fin; por lo que, se cumple con el primer requisito de procedencia señalado en el literal d) del numeral 6.4.2 de “la Directiva”.

15.2. “El predio” no debe encontrarse ocupado por persona distinta a “la afectataria”:

Se debe indicar que, mediante la Ficha Técnica N.º 00062-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de mayo de 2024, realizada por él profesional técnico se verificó lo siguiente:

“Se realizó la inspección del predio materia de renuncia de la afectación en uso, constatando lo siguiente: El predio se encuentra situado en el Asentamiento Humano Las Lomas, Lote LC. Se verificó que el predio es de naturaleza urbana y de forma regular. Además, se accede al predio por la Av. Los Arquitectos. Dentro del predio inspeccionado se encontró una edificación de material precario (paredes de material prefabricado con postes y vigas de madera, techo de calamina y piso de losa de concreto) que ocupa un área de aprox. 180 m². El área restante se encuentra desocupada. Al momento de la inspección no se encontró a nadie en el predio y la edificación se encontró cerrada con candado, sin embargo, diversos vecinos indicaron que la edificación es utilizada como local comunal por el Asentamiento Humano Las Lomas.”

En atención a lo antes descrito, se advierte que la edificación prefabricada sería de uso de “la afectataria” quedando demostrado que “el predio” no se encuentra ocupado por persona distinta, corroborándose así, que cumple con lo señalado en el literal d) del numeral 6.4.2 de “la Directiva”.

16. Que, se debe precisar que esta Subdirección realizó la calificación formal y sustantiva de la solicitud de renuncia a la afectación en uso presentada por “la afectataria”, conforme las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, no obstante, se revisó lo señalado en el artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439², concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 0002-2021-EF/54.01³, respecto a la consideración de un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, debiéndose cumplir 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)** esté destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo. En virtud de lo señalado, de acuerdo a la Ficha Técnica N.º 00062-2024/SBN-DGPE-SDAPE “el predio” no recaería en ninguno de los supuestos antes indicados, por tanto; constituye un predio estatal, bajo el ámbito de esta Superintendencia;

17. Que, en consecuencia, ha quedado demostrado que “la afectataria” cumplió con los requisitos correspondientes para el procedimiento de extinción de afectación en uso por renuncia estipulado en el literal d) del numeral 6.4.2. de “la Directiva”; por lo que, corresponde **disponer la extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de renuncia**, reasumiendo el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la administración del mismo;

18. Que, de conformidad con el artículo 67º de “el Reglamento” al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir “el predio” de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción. Asimismo, en aquellos casos en que la entidad afectataria no se encuentre ocupando el predio afectado o exista alguna otra situación que haga imposible la suscripción del acta de Entrega - Recepción, debe dejarse constancia del hecho en el documento de cierre del expediente, de conformidad con “el Reglamento” en su parte pertinente, y los numerales 6.4.8.2 y 6.4.8.3 de “la Directiva”;

19. Que, por otro lado, 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 “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento

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

³ Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, modificada por Resolución Directoral N.º 0016-2021-EF/54.01.

Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución N.º 0043-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0574-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de mayo de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º: Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por causal de renuncia solicitada por el “**ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS DE VENTANILLA**” (antes “Asentamiento Humano Las Lomas”) respecto del predio de **800,00 m²** ubicado en el lote LC del Asentamiento Humano Las Lomas del distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida N.º P01149337 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima e identificado con CUS N.º 13805, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

Artículo 2º: **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a su competencia.

Artículo 3º: **REMITIR** copia de la presente resolución al del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Artículo 4º: **DISPONER** la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal