

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0787-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 24 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 545-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a **ASENTAMIENTO HUMANO ASOCIACIÓN LOS ROSALES** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **799,19 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote 2, Manzana "H" del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales, distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida N.º P20017284 del Registro de Predios de Tacna, registrado con CUS N.º 77796 (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 aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con 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 setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, 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;

<sup>1</sup> 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, está demostrado que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI<sup>2</sup>, mediante Título de Afectación en Uso del 8 de setiembre de 2003, afectó en uso “el predio” a favor del **ASENTAMIENTO HUMANO ASOCIACIÓN LOS ROSALES** (en adelante “el afectatario”), con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **servicios comunales**, según consta inscrito en el Asiento 00003 de la partida N.º P20017284 del Registro de Predios de Tacna. Asimismo, el dominio de “el predio” obra inscrita a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según consta en el asiento 00004 de la partida antes citada;

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

4. Que, mediante Memorándum N.º 01414-2024/SBN-DGPE-SDS del 26 de junio del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00174-2024/SBN-DGPE-SDS del 12 de junio del 2024 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas, advirtió que “el afectatario” viene incumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que, se encuentra totalmente ocupado por un complejo deportivo – recreativo;

5. 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 la Directiva N.º 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 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, la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00146-2024/SBN-DGPE-SDS del 12 de abril de 2024, se realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, concluyendo que: **i) El titular registral es el Estado representado por la SBN, tal como se desprende de la Partida N.º P20017284 del Registro de Predios de Tacna; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 11 de abril del 2023, se advirtió que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por parte de una losa deportiva; y, iii) Con Memorándum N.º 00602-2024/SBN-PP del 1 de abril del 2024, emitido por la Procuraduría Pública**

<sup>2</sup> La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n° 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.”

de la SBN y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral antes acotada, se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

9. Que, asimismo, la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “el afectatario” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó, producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica N.º 00158-2024/SBN-DGPE-SDS del 30 de abril del 2024, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

*“(…) el terreno es de forma regular, presenta una topografía plana, suelo arcilloso y se encuentra en una zona urbana consolidada, la accesibilidad es por la avenida los molles, continuando por la calle c (vías asfaltadas) hasta llegar al predio. El predio se encuentra formando parte de un complejo deportivo – recreativo del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales, el mismo que está cercado con rejas metálicas y columnas de concreto armado, contando con dos accesos cerrados al momento de la inspección; desde el exterior se advierte al interior del área del predio, que este se encuentra ocupado por parte de una losa de concreto armado multipropósito, dos postes de concreto con reflectores, dos espacios para jardín (sin mantenimiento) y dos bancas de cemento y madera con pérgola de madera. Durante la inspección nos entrevistamos con vecinos de la zona quienes no quisieron identificarse, manifestando que el citado complejo deportivo fue construido por la **Municipalidad Distrital de Gregorio Albarracín Lanchipa hace 10 a 15 años aproximadamente**, quien se encarga de su mantenimiento y custodia. Finalmente, durante la inspección no se encontró a ningún representante de la afectataria.”*

10. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.º 00433-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de marzo del 2024, comunicó a “el afectatario” el inicio de las actuaciones de supervisión, así como requirió información respecto al incumplimiento de la finalidad y sus obligaciones, que emana del acto administrativo, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información; sin embargo, es necesario precisar que, de la información recabada en la inspección en campo no se logró encontrar a ningún representante, por ende, no se logró notificar el Oficio antes mencionado;

11. Que, la “SDS” con Oficio N.º 00453-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de marzo de 2024, notificado en su buzón electrónico en la misma fecha, solicitó información a la Municipalidad Distrital de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, a efectos de verificar si “el afectatario” viene cumplimiento del pago de los tributos municipales en referencia a “el predio”, así como, informe si en su Registro Único de Organizaciones Sociales (R.U.O.S.), se encuentra registrado; y en caso fuera así, remita la documentación de su actual junta directiva y la dirección domiciliaria del secretario (a) general y/o presidente, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, para remitir dicha información; no obstante a la fecha no remitió lo requerido;

12. Que, de igual manera, la “SDS” con Oficio N.º 00460-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de marzo de 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 26 de marzo de 2024, solicitó al COFOPRI se sirva remitir copia de la Ficha de Empadronamiento y todos los actuados que consten en el expediente administrativo que dio mérito a la afectación en uso de “el predio” a favor de “el afectatario”; en respuesta, COFOPRI cursó el Oficio N.º D000143-2024- COFOPRI-UTDA del 3 de abril de 2024 (S.I. Nros. 08670-2024 y 08720-2024), con los cuales remitió la documentación que dio mérito a la titulación de “el predio”, advirtiéndose en la Ficha de Empadronamiento del 13 de junio de 2000, lo siguiente: Terreno sin construir solicitado por la Asociación de Vivienda Los Rosales para fines de local comunal;

13. Que, al no haberse logrado encontrar a ningún representante de “el afectatario” en “el predio”, y no lograrse notificar el Acta de Inspección N.º 00122-2024/SBN-DGPE-SDS del 18 de abril de 2024; así como, no haberse notificado el Oficio N.º 00433-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de marzo de 2024, la “SDS” mediante Memorándum N.º 00858-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de abril de 2024, solicitó a la Unidad de Trámite Documentario, efectuar las acciones

correspondientes para su publicación en el Diario El Peruano; en respuesta a ello, dicha Unidad a través del Memorándum N.° 00650-2024/SBN-GG-UTD del 3 de mayo de 2024, remitió la versión digital de las publicaciones en el Diario Oficial El Peruano efectuadas el 1 de mayo de 2024;

### **Respecto a la competencia de la SBN**

14. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” define a un “predio estatal” como: *“una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;*

15. Que, de igual forma, de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439<sup>3</sup>, 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;

16. Que, de otro lado, el numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01, señala que, “Los espacios públicos definidos en la Ley N.° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, como 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, se regula por la normativa de la materia, no siendo aplicable la normativa del Sistema Nacional de Abastecimiento”;

17. Que, en consecuencia, conforme a la Ficha Técnica N.° 00158-2024/SBN-DGPE-SDS del 30 de abril del 2024, “el predio” se encuentra formando parte de un complejo deportivo – recreativo del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales, construido y administrado por la Municipalidad Distrital de Gregorio Albarracín Lanchipa; además, de conformidad señalado en la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01; se tiene, que “el predio” no viene siendo destinado a la finalidad de la afectación en uso, y no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento; correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes;

### **Respecto a las acciones realizadas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**

18. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra de “la afectataria”, según consta del contenido del Oficio N.° 06280-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2024 (en adelante “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días hábiles por el término de la distancia, a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de “la Directiva” y el numeral 172.2 del artículo 172° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.° 27444 (en adelante el “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de

<sup>3</sup> Decreto Supremo N.° 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

19. Que, cabe indicar que, al no haberse encontrado a “el afectatario” en “el predio”, se procedió a solicitar a la Unidad de Trámite Documentario a través del Memorándum N.º 03170-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2024, realice la publicación de “el Oficio” en un diario de mayor circulación en el territorio nacional, conforme lo dispuesto en el numeral 20.1.3. del artículo 20º y numeral 23.1.2 del artículo 23º del “TUO de la LPAG”;

20. Que, por otro lado, mediante el Memorándum N.º 01169-2024/SBN-GG-UTD del 7 de agosto de 2024, la Unidad de Trámite Documentario, comunicó que cumple con remitir la versión digital de la publicación de “el Oficio”, efectuada el 3 de agosto de 2024, en el Diario Perú 21 a nivel nacional, lo cual pone de conocimiento para los fines pertinentes;

21. Que, revisado el Sistema Integrado Documentario - SID con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que no obra respuesta por parte de “el afectatario” sobre los descargos solicitados conforme al reporte del 18 de setiembre de 2024; por lo que, de acuerdo con el apercibimiento señalado en “el Oficio” se evaluará la extinción de la afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

22. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.º 00174-2024/SBN-DGPE-SDS), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “el afectatario” no cumplió con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

22.1. “El predio” es un bien de dominio público, por cuanto constituye un equipamiento urbano formalizado por el COFOPRI, y afectado en uso mediante Título de Afectación en Uso del 8 de setiembre de 2003, a favor de “el afectatario” para destinarlo a **servicios comunales.**

22.2. En el asiento 00003 y 00004 de la partida N.º P20017284 del Registro de Predios de Tacna, obra inscrita la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

22.3. Además, se identificó que “el predio” se encuentra ocupado por un complejo deportivo – recreativo del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales, el mismo que está cercado con rejas metálicas y columnas de concreto armado, contando con dos accesos cerrados; desde el exterior se advirtió al interior del predio, que se encuentra ocupado por parte de una losa de concreto armado multipropósito, dos postes de concreto con reflectores, dos espacios para jardín (sin mantenimiento) y dos bancas de cemento y madera con pérgola de madera; conforme se evidencio en la Ficha Técnica N.º 00158-2024/SBN-DGPE-SDS del 30 de abril del 2024; aunado a ello, “el afectatario” no cumplió con presentar los descargos que desvirtúen el incumplimiento de la finalidad u otras acciones que evidencien su interés como administrador de “el predio”.

23. Que, finalmente, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no se encuentra bajo la administración de “el afectatario”, sino por el contrario viene siendo administrado por la Municipalidad Distrital de Gregorio Albarracín Lanchipa, dado que viene siendo ocupado por un complejo deportivo – recreativo del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales; correspondiendo a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

24. 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, de conformidad con “el Reglamento” y el numeral 6.4.6.4 de "la Directiva". 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";

25. Que, además, corresponde 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 N.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, la Resolución N.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0906-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de setiembre del 2024;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°: DISPONER** la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a **ASENTAMIENTO HUMANO ASOCIACIÓN LOS ROSALES** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **799,19 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote 2, Manzana “H” del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales, distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida N.° P20017284 del Registro de Predios de Tacna, registrado con CUS N.° 77796, conforme a los fundamentos expuestos.

**Artículo 2°: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Tacna de la Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna, para su inscripción correspondiente.

**Artículo 4°:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

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