

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0833-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 125-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO UNIÓN Y PROGRESO SECTOR PRIMERO SUBSECTOR SAN FERNANDO III** por causal de incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto, respecto del predio de **536,70 m²**, ubicado en el Lote 22, Manzana B, del Asentamiento Humano Unión y Progreso, Sector Primero, Subsector San Fernando III, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P02144313 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.° 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 Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 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.° 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.° 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 - COFOPRI², mediante Título de Afectación en Uso del 27 de julio de 2000, 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: **uso comunal**, según consta inscrito en el Asiento 00003 de la partida N.º P02144313 del Registro de Predios de Lima. De igual forma, con Resolución N.º 0933-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de setiembre de 2019, se inscribió el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales conforme a lo señalado en el Asiento 0004 de la partida antes indicada;

4. Que, posteriormente con Resolución N.º 0847-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2020 (en adelante, “la Resolución”), se dispuso la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad; sin embargo, con Resolución N.º 0306-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2021 (en adelante “la Resolución 1”), se resolvió declarar fundado el recurso de reconsideración interpuesto contra “la Resolución”, disponiéndose la conservación de la afectación en uso a favor de “el afectatario”; condicionada a que cumpla en el plazo de dos (2) años con la obligación formal de presentar el expediente del proyecto (servicios comunales); así como deberá cumplir con informar en el plazo de un (1) año, respecto a los avances de las acciones realizadas en relación a la elaboración del expediente de su proyecto, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso otorgada. Debe tenerse en cuenta que de acuerdo a la Constancia N.º 00269-2021/SBN-GG-UTD del 18 de febrero de 2021, “la Resolución 1” fue notificada el 25 de enero de 2021;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto

5. Que, mediante Memorándum N.º 00237-2024/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00002-2024/SBN-DGPE-SDS del 29 de enero del 2024 (en adelante “Informe de Supervisión”) con el cual se concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas al cumplimiento de las obligaciones formales que emanan del acto administrativo de afectación en uso otorgado a favor de “el afectatario” se ha verificado que dicha entidad, dentro del plazo establecido en “la Resolución 1”, no habría cumplido con la obligación formal de presentar el expediente del proyecto a desarrollarse en “el predio”, ni tampoco habría cumplido con informar sobre los avances de las acciones realizadas en relación a la elaboración del expediente de su proyecto; por lo que, traslada a esta Subdirección para que evalúe la extinción total de la afectación en uso, por la causal de incumplimiento de las obligaciones formales antes señaladas;

6. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155° de “el Reglamento” y el subnumeral 6.4 de la 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 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”), la misma que será aplicada de manera supletoria en lo que fuere pertinente para el procedimiento de extinción de la reasignación en virtud de la Segunda Disposición Complementaria Final³ de “la Directiva”;

7. 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

² 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.”

³ Segunda. - Aplicación supletoria de la Directiva

Las disposiciones previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de reasignación de predios de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso de predios de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de ellos.”

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;

8. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° 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);

9. Que, la “SDS” a través del “Informe de Supervisión” señaló que, mediante el Informe Preliminar N.° 00007-2024/SBN-DGPE-SDS realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio” verificándose que: **i)** Es de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, tal como se desprende de la Partida N.° P02144313 del Registro de Predios de Lima; **ii)** De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 23 de abril del 2023, se pudo apreciar que “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad por parte de un campo deportivo de grass sintético; y; **iii)** Del Memorándum N.° 00069-2024/SBN-PP del 12 de enero de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN y de la de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida antes acotada, se aprecia que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

10. Que, asimismo, la “SDS” indicó que de conformidad al acápite i), literal a), numeral 6.2.2 de la “Directiva de Supervisión”, establece entre otros que, en lo que respecta a la etapa sustantiva, la inspección no se lleva a cabo cuando se trate de verificar aspectos meramente formales considerados prescindibles. De ser el caso, se toma en consideración la información obrante en el respectivo expediente administrativo o se realizan consultas a la entidad que otorgó el acto bajo condición (obligación);

11. Que, mediante Oficio N.° 00023-2024/SBN-DGPE-SDS del 9 de enero de 2024, notificado a través de su correo electrónico el 11 de enero de 2024, “la SDS” comunicó a “el afectatario” el inicio de las actuaciones de supervisión;

12. Que, la “SDS” señala que a través del Memorándum N.° 00045-2024/SBN-DGPE-SDS del 9 de enero de 2024, solicitó a la Unidad de Trámite Documentario, el préstamo del Expediente N.° 615- 2020/SBNSDAPE, el cual dio mérito al acto de conservación de la afectación en uso materia de supervisión; en atención a ello, mediante Memorándum N.° 00045- 2024/SBN-GG-UTD del 10 de enero de 2024, efectuaron el préstamo del citado expediente, recabándose copia de las piezas más relevantes; ello conforme a los acápites a) y b) del literal b), del numeral 6.2.1. de la “Directiva de Supervisión”;

13. Que, asimismo, la “SDS” menciona que a través del Memorándum N.° 00047-2024/SBN-DGPE-SDS de 9 de enero de 2024, requirió a la SDAPE brinde información, en cuanto a si “el afectatario” ha cumplido dentro de los plazos otorgados, con las obligaciones formales estipuladas en los artículos tercero y cuarto de “la Resolución 1”; o en todo caso, si ha solicitado ampliación y/o suspensión de los plazos otorgados. En atención a ello, la SDAPE mediante el Memorándum N.° 00120-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de enero de 2024, informó que de la revisión de la base gráfica y el cuadro Excel del Equipo de Actos Gratuitos no se advierte que “el afectatario” haya cumplido con las obligaciones establecidas en “la Resolución 1”;

14. Que, finalmente la “SDS” de las acciones de supervisión realizada, sustentada en el “Informe de Supervisión”, se advierte que el acto administrativo fue notificado el 25 de enero de

2021, según obra en la Notificación N.° 00181-2021/SBN-GG-UTD del 21 de enero de 2021, y sobre el cual, no se ha interpuesto recurso impugnativo alguno, según Constancia N° 00269-2021/SBN-GG-UTD del 18 de febrero de 2021. Asimismo, al no haberse establecido en “la Resolución 1” el inicio del cómputo del plazo, corresponde aplicar lo dispuesto en el numeral 144.2 del artículo 144° y numeral 145.3 del artículo 145° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 (en adelante el “TUO de la LPAG”), el cual establece que, el plazo será computado a partir de su notificación, contado de fecha a fecha; por lo que el plazo de un (1) año para informar sobre los avances de las acciones realizadas en relación a la elaboración del expediente del proyecto, **venció el 25 de enero de 2022**; y, el plazo de dos (2) años para presentar el expediente del proyecto a ejecutarse en “el predio” (servicios comunales), **venció el 25 de enero de 2023**;

Respecto a la competencia de esta Superintendencia

15. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” define al “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”*;

16. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439⁴, 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;

17. Que, asimismo, se debe precisar que la Subdirección de Normas y Capacitaciones a través del Informe N.° 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, se pronunció respecto la diferenciación de predios estatales y bienes inmuebles en función al criterio del perímetro y precisión de alcances del párrafo 8.5 del artículo 8° de “el Reglamento” de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en ese contexto, señaló entre otros, lo siguiente: *numeral 3.33 (...) en ningún caso permiten comprender dentro del área considerada como bien inmueble aquellas secciones con **edificaciones construidas y ocupadas por particulares para fines privados; estas secciones indudablemente tienen la condición de predios estatales**, en aplicación del inciso 8 del párrafo 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N.° 29151*; corroborándose que, “el predio” al encontrarse ocupado y bajo la administración de un particular es considerado como “predio estatal” bajo competencia de esta Superintendencia;

18. Que, además, de lo señalado por la “SDS” en su Informe Preliminar N.° 00007-2024/SBN-DGPE-SDS, de las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 23 de abril del 2023, “el predio” se encontraría ocupado en su totalidad por parte de un campo deportivo de grass sintético; y tomando en cuenta lo señalado en el numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01 *“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 en la citada normativa”*; “el predio” no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de

⁴ Decreto Supremo N.° 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes;

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

19. Que, en tal sentido, conforme a las actuaciones y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes y de la evaluación efectuada por la SDAPE, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo, y por tanto, la imputación de cargos contra “el afectatario”, según consta del contenido del Oficio N.º 02236-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de abril del 2024 (en adelante “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de “la Directiva” y el numeral 172.2 del artículo 172º del “TUO de la LPAG”, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de la afectación con la información que se cuenta a la fecha;

20. Que, de conformidad a la Correspondencia Devuelta N.º 00116-2024/SBN-GG-UTD, y del Acta de Constancia N.º 930-319291-8 del 12 de abril del 2024, se tiene que el secretario general de “el afectatario” según lo indicado por su esposa habría fallecido. De igual forma, se procedió a realizar una nueva notificación vía courier de “el Oficio”, a la dirección donde se ubica “el predio”, la cual fue devuelta, de acuerdo a la Correspondencia Devuelta N.º 00182-2024/SBN-GG-UTD, y del Acta de Constancia N.º 930-319291-3 del 10 de mayo de 2024. En ese sentido, de conformidad al numeral 20.1.3. del artículo 20º y numeral 23.1.2. del artículo 23º del “TUO de la LPAG” mediante el Memorándum N.º 02353-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de junio de 2024, se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario realice la notificación vía publicación de “el Oficio”, siendo atendido con Memorándum N.º 0885-2024/SBN-GG-UTD del 12 de junio de 2024, indicando que cumple con remitir la versión digital de la publicación del 8 de junio del 2024, en el Diario Perú 21; por lo cual, en virtud del numeral 21.2) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; asimismo, es preciso señalar que **el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 28 de junio del 2024;**

21. Que, de otro lado, 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 en “el Oficio”, conforme al reporte del 10 de octubre 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, por ende, de la información remitida por la “SDS” (Informe de Supervisión N.º 00002-2024/SBN-DGPE-SDS) y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “el afectatario” no cumplió con las obligaciones estipuladas en “la Resolución 1” dentro del plazo otorgado, 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 27 de julio de 2000, a favor de “el afectatario” para destinarlo a **uso comunal**.

22.2. Mediante “la Resolución” esta Subdirección resolvió extinguir la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad; sin embargo, con “la Resolución 1” se declaró fundado el recurso de reconsideración interpuesto, disponiéndose la conservación de la afectación en uso a favor de “el afectatario”; condicionada a que cumpla: **i)** en el plazo de dos (2) años con la obligación formal de presentar el expediente del proyecto (servicios comunales), y **ii)** cumpla con informar en el plazo de un (1) año, respecto a los avances de las acciones realizadas en relación a la elaboración del expediente de su proyecto, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso otorgada, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso otorgada. Se debe tener en cuenta que de acuerdo a la Constancia N.º 00269-2021/SBN-GG-

UTD del 18 de febrero de 2021, la “Resolución 1” fue notificada a “el afectatario” el 25 de enero de 2021. En consecuencia, el plazo para que cumpla con la obligación antes señalada, habrían **vencido el 25 de enero de 2022, y 25 de enero de 2023 respectivamente.**

22.3. Aunado a ello, en el presente procedimiento de extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto, “el afectatario” no ha emitido repuesta a la imputación de cargos solicitado en “el Oficio”, conforme al Reporte del Sistema Integrado Documentario - SID del 11 de octubre de 2024, evidenciándose que no tienen interés como administrador de “el predio”.

23. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el afectatario” incumplió con las obligaciones impuestas para la presentación del expediente del proyecto, y la información sobre los avances del expediente del proyecto; correspondiendo a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la obligación, **retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;**

24. Que, además de conformidad con el artículo 67° 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, finalmente corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública 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.° 0965-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1°: **DISPONER** la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO UNIÓN Y PROGRESO SECTOR PRIMERO SUBSECTOR SAN FERNANDO III** por causal de incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto, respecto del predio de **536,70 m²**, ubicado en el Lote 22, Manzana B, del Asentamiento Humano Unión y Progreso, Sector Primero, Subsector San Fernando III, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P02144313 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.° 35299, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°: **REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios Lima de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

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