

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0903-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 343-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **“ASENTAMIENTO HUMANO JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI AMPLIACIÓN V ETAPA, PARCELA 3, SECTOR AMPLIACIÓN V2”** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **194,60 m²**, constituido por el Lote 2, manzana V2C, V Etapa, Parcela 3, Sector Ampliación V2 del Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui - Ampliación, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.° P02158559 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.° 35911 (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.

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 s/n del 28 de marzo de 2000, afectó en uso “el predio” a favor del **“ASENTAMIENTO HUMANO JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI AMPLIACIÓN V ETAPA, PARCELA 3, SECTOR AMPLIACIÓN V2”** (en adelante “el afectatario”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **servicios comunales**, conforme obra inscrita en el asiento 00003 de la partida N.º P02158559 del Registro de Predios de Lima. 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 00764-2024/SBN-DGPE-SDS del 12 de abril del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión N.º 00058-2024/SBN-DGPE-SDS del 27 de marzo del 2024, con el cual concluyó que “el afectatario” viene incumpliendo con la finalidad asignada; toda vez que, se verificó que “el predio” se encuentra parcialmente con una edificación y el área restante libre sin ocupaciones;

5. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento” y en el numeral 6.4 y siguientes 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 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, la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00440-2023/SBN-DGPE-SDS realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, verificando que: i) El titular registral es el Estado representado por la SBN, tal como se desprende de la Partida N.º P02158559 del Registro de Predios de Lima; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 23 de abril del 2023, se aprecia que el citado bien se encontraría parcialmente ocupado por una edificación cuyas características físicas no es posible determinar; y, iii) Del Memorándum N.º 002513-2023/SBN-PP del 15 de noviembre de 2023 remitido por la Procuraduría Pública de la SBN y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral antes citada, se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

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.”

9. Que, la “SDS” llevo 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 00518-2023/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre de 2023 y panel fotográfico, que sustentan a su vez el Informe de Supervisión N.º 00058-2024/SBN-DGPE-SDS del 27 de marzo de 2024 (en adelante “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 predio presenta dos (2) áreas que por sus características específicas tuvieron que ser tratados de manera individual y se detallan a continuación:

Área 1.- *se encuentra ocupada por 02 módulos prefabricados de tableros aglomerados de madera, techados con calamina, asentados sobre una plataforma de concreto, se observa que las puertas de acceso de estos se encuentran cerradas; así también se aprecia que los módulos se encuentran en buen estado de conservación que por sus características vendrían siendo usados como vivienda, no cuenta con servicios básicos, sin embargo, se advierte un tanque rotoplas con agua en el área.*

Área 2.- *se encuentra libre de edificaciones o cerco que permita su delimitación y custodia, apreciándose piedras y afloramiento rocoso en el área. durante la inspección se tocó la puerta de acceso de los módulos, sin embargo, no se obtuvo respuesta; no obstante, pudimos entrevistar a una vecina de la zona quien se identificó como Nila Rodríguez Micha, con DNI N.º 07264592 quien manifestó que los módulos del área 1 fueron recientemente construidos y que nadie habita en ellos, que el predio debería estar destinado a local comunal, sin embargo, la ocupación lo impidió; por último, indica que desconoce el nombre del ocupante pero es llamado “el gringo”.*

(...)

10. Que, la “SDS” mediante el Oficio N.º 02577-2023/SBN-DGPE-SDS del 14 de noviembre de 2023, comunicó a “el afectatario” que se viene desarrollando las actuaciones de supervisión sobre el acto administrativo de afectación en uso; asimismo, le requirió información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emanan del acto, otorgándose un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información; sin embargo, el citado oficio no fue notificado a “el afectatario” puesto que “el predio” vendría siendo ocupado por un tercero;

11. Que, asimismo, la “SDS” a fin de acreditar la denominación de “el afectatario”, mediante Oficio N.º 02576-2023/SBN-DGPE-SDS notificado a través la Plataforma Nacional de Interoperabilidad (PIDE) el 16 de noviembre de 2023, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral IX - Sede Lima, los antecedentes registrales (Título Archivado) del Asiento de presentación 02A0012263 del 28 de marzo de 2000, respecto a la inscripción de la afectación en uso de “el predio”; en atención a ello, mediante Oficio N.º 24822-2023-SUNARP/ZRIX/SSEP del 04 de diciembre de 2023, la Oficina Registral de Lima, remitió la copia literal del título archivado en el que se determinó que el nombre de “el afectatario” es “Asentamiento Humano: José Carlos Mariátegui - Ampliación V etapa Parcela 3, Sector Ampliación V2”, el cual guarda relación con la inscripción que obra en el Asiento N.º 000003 de la Partida P02158559 del Registro de Predios de Lima;

12. Que, posteriormente a través del Oficio N.º 02579-2023/SBN-DGPE-SDS del 14 de noviembre de 2023, solicitó información a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, a efectos de verificar el cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a “el predio”, asimismo, informe si en su Registro Único de Organizaciones Sociales (R.U.O.S.) se encuentra registrada “el afectatario”; y en caso fuera así, remita la documentación de su actual junta directiva y la dirección domiciliaria del secretario (a) general y/o presidente, debiendo remitir dicha información dentro del plazo de diez (10) días hábiles de notificado; sin embargo, a la fecha no se obtuvo respuesta;

13. Que, en virtud de la inspección inopinada realizada en “el predio” el 20 de noviembre de 2023, la “SDS” dejó constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección N.º 00367-2023/SBN-DGPE-SDS contenida en el Oficio N.º 002629-023/SBN-DGPE-SDS del 23 de noviembre de 2023, el cual no se logró notificar a “el afectatario”, puesto que “el predio” vendría siendo ocupado por un tercero;

14. Que, conforme a los hechos antes señalados la “SDS”, a través del Memorándum N.º 03375-2023/SBN-DGPE-SDS del 20 de diciembre de 2023, Memorándum N.º 00108-2024/SBN-DGPE-SDS del 16 de enero de 2024 y Memorándum N.º 00313-2024/SBN-DGPE-SDS del 19 de febrero de 2024, solicitó y reiteró a la Unidad de Trámite Documentario (UTD) de la SBN efectuó la notificación vía publicación en el diario “El Peruano” o en uno de los diarios de mayor circulación el Oficio N.º 02577-2023/SBN-DGPE-SDS y Oficio N.º 002629-023/SBN-DGPE-SDS teniendo en cuenta que la persona quien realizó la recepción de los documentos no es “el afectatario”; en virtud a ello, mediante Memorándum N.º 00379-2024/SBN-GG-UTD del 15 de marzo de 2024, la UTD remitió la versión digital de las publicaciones en el Diario Oficial El Peruano efectuadas el 9 de marzo de 2024;

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, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439³, concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 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, conforme a la normativa señalada, se advierte “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de **“ASENTAMIENTO HUMANO JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI AMPLIACIÓN V ETAPA, PARCELA 3, SECTOR AMPLIACIÓN V2”** para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones **servicios comunales**; sin embargo, conforme a la inspección técnica inopinada realizada (Ficha Técnica N.º 00518-2023/SBN-DGPE-SDS del 229 de noviembre de 2023) se verificó que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado con edificaciones para uso de vivienda y con áreas libres sin cerco que permita su delimitación o custodia; en consecuencia, “el predio” no se encuentra bajo administración de una entidad conformante del SNBE, no cuenta con edificaciones destinadas al uso o servicio público, por ende, no forma parte del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con la evaluación del presente procedimiento;

Respecto a las acciones realizadas por la SDAPE

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, 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 02871-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 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 Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha; no obstante, dado que, con la notificación efectuada por la “SDS” no se ubicó a “el afectatario”, se procedió a solicitar a la “UTD” a través de Memorándum N.º 01745-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de abril de 2024, solicitó que realice la notificación vía publicación de “el Oficio”, el mismo que fue atendido con Memorándum N.º 00707-2024/SBN-GG-UTD del 14 de mayo de 2024, con el cual señaló que se realizó la publicación en el Diario “Perú 21” el 13 de mayo del 2024;

³ Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

19. Que, como se indicó un extracto de “el Oficio” fue publicado en el Diario “El Peruano” el 13 de mayo de 2024; por tanto, de conformidad con el numeral 21.2) del artículo 21° 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 03 de junio del 2024**;

20. 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 08 de noviembre 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;

21. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica N.º 00518-2023/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión N.º 00058-2024/SBN-DGPE-SDS) y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “el afectatario” no viene cumpliendo con la finalidad establecida en el título de afectación en uso, puesto que se corroboró lo siguiente:

21.1. COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de “el afectatario” con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: servicios comunales. Asimismo, el dominio obra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

21.2. “El predio” es un lote de equipamiento urbano, cuyo uso es servicios comunales; por lo que, constituye bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N.º 1202.

21.3. Se ha identificado que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones destinadas a uso de vivienda y el resto con áreas libres sin ocupación, ni cerco perimétrico conforme se evidencio en la Ficha Técnica N.º 00518-2023/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre de 2023, 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”.

22. Que, en consecuencia, ha quedado demostrado objetivamente que “el predio” no viene siendo destinado a la finalidad otorgada (servicios comunales) por ende se ha incumplido con la finalidad de la afectación en uso; 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;

23. Que, por otro lado, producto de la transformación del Datum PSAD 56 al WGS84, se determinó que el área gráfica de “el predio” es de 194,54 m², existiendo una diferencia de área de 0,06 m² con el área registral de 194,60 m², la cual se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales, según la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, “Tolerancias Catastrales Registrales”, no alterando de manera sustancial lo concluido por esta Subdirección;

24. Que, asimismo, 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”;

25. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan 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 del Procedimiento Administrativo

General, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 1051-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al “**ASENTAMIENTO HUMANO JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI AMPLIACIÓN V ETAPA, PARCELA 3, SECTOR AMPLIACIÓN V2**” por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **194,60 m²**, constituido por el Lote 2, manzana V2C, V Etapa, Parcela 3, Sector Ampliación V2 del Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui - Ampliación, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º P02158559 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.º 35911, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

CUARTO: 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
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal