

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0011-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 9 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.º 767-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **“ASENTAMIENTO HUMANO: CARMEN II CONGATA”** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de 287,23 m<sup>2</sup>, constituido por el Lt. 2, Mz. J, del Asentamiento Humano Carmen II Congata, distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N.º P06059020 del Registro de Predios de Arequipa, registrado con CUS N.º 6796 (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 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;

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 s/n del 18 de marzo de 2000, afectó en uso “el predio” a favor del **“ASENTAMIENTO HUMANO: CARMEN II CONGATA”** (en adelante “el afectatario”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **USO**

<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.

<sup>2</sup> 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.”

**comunal**, conforme obra inscrita en el asiento 00006 de la partida N.º P06059020 del Registro de Predios de Arequipa. 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 00010 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 02279-2024/SBN-DGPE-SDS del 1 de octubre del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión N.º 00304-2024/SBN-DGPE-SDS del 10 de setiembre del 2024, con el cual concluyó que “el afectatario” viene incumpliendo con la finalidad asignada; toda vez que, se verificó que “el predio” no se encuentra cercado ni delimitado, siendo de libre acceso, no evidenciándose ningún tratamiento o equipamiento destinado a uso comunal, siendo además que una parte de éste es atravesado por una vía de concreto y el resto del área se encuentra desocupada, observándose afloramiento rocoso;

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 00283-2024/SBN-DGPE-SDS del 5 de julio 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 P06059020 del Registro de Predios de Arequipa; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 14 de marzo del 2024, se aprecia que el citado bien se encuentra ubicado dentro de un entorno urbano en proceso de consolidación observándose que se encuentra libre de edificaciones y está atravesado por una vía asfaltada; y, iii) Con Memorándum N.º 01353-2024/SBN-PP del 4 de julio de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral de “el predio”, se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;**

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 00299-2024/SBN-DGPE-SDS del 24 de julio de 2024 y panel fotográfico, que sustentan a su vez el Informe de Supervisión N.º 304-2024/SBN-DGPE-SDS del 10 de setiembre 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:

*“(…) En la inspección in situ, se advierte que el predio no se encuentra cercado ni delimitado, siendo de libre acceso, al interior del mismo se aprecia que una parte es atravesada de este a oeste por una vía construida con concreto, emplazada sobre un muro de contención de concreto armado, la cual es utilizada por la población de la zona como vía vehicular y peatonal, el resto del área se encuentra desocupada, observándose afloramiento rocoso; finalmente el predio no presenta ningún tratamiento y/o equipamiento destinado a uso comunal; así como no cuenta con servicios básicos. Cabe señalar que la vía de concreto y el muro de contención señalados en el párrafo precedente, habrían sido construidos por la Municipalidad Distrital de Uchumayo, puesto que se ubicó una placa recordatoria fuera del área del predio con el siguiente texto: “Mejoramiento del servicio de transitabilidad peatonal en los pasajes Ecuador, Bolivia y Uruguay del AA.HH. Carmen II, del distrito de Uchumayo - Arequipa” fechada en diciembre de 2021. Durante la inspección nos entrevistamos con la Sra. Soledad Córdoba Vilca con DNI N.º 29513584 quien indicó ser presidenta de la “Asociación de Vivienda Upis Carmen II de Congata” (no acreditó su representación) e informó que tiene conocimiento que el predio está destinado a uso comunal, pero no tiene mayor información por cuanto recientemente ejerce la dirigencia de dicha organización, por lo que nos comunicó con el Sr. Martín Valer Huamanñauhi con DNI N.º 29656197, quien indicó ser ex presidente de la “Asociación de Vivienda Upis Carmen II de Congata” (no acreditó su representación), quien informó que cuentan con otro local comunal en la zona, y además que la Municipalidad Distrital de Uchumayo está pidiendo la titularidad del predio por estar en su jurisdicción, mencionando además que han dado autorización a la citada comuna edil para la construcción de la vía de concreto y el muro de contención ubicados en el predio. Finalmente, las personas antes nombradas no suscribieron el acta de inspección.”*

**10.** Que, la “SDS” mediante el Oficio N.º Oficio N° 01038-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 de junio de 2024, se 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 y de sus obligaciones, 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, de la información recabada en la inspección en campo no se logró encontrar a ningún representante de “el afectatario” en “el predio”, por cuanto éste se encontraba vacío y atravesado por una vía usada por la población de la zona y teniendo en cuenta que no se logró identificar algún domicilio para su notificación se procedió a notificar vía publicación;

**11.** Que, posteriormente la “SDS” a través del Oficio N.º Oficio N° 01049-2024/SBN-DGPE-SDS del 1 de julio de 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 2 de julio de 2024, solicitó a COFOPRI que remita copia de la Ficha de Empadronamiento y todos los actuados que consten en el expediente administrativo que dieron mérito a la afectación en uso de “el predio”; en respuesta, COFOPRI cursó el Oficio N° D000315-2024-COFOPRI-UTDA del 5 de julio de 2024 (S.I. N.º 18963-2024), en el que remitió la documentación que dio mérito a la titulación de “el predio”, advirtiéndose una Ficha de Identificación de Predios de Equipamiento Urbano y Uso Comercial del 17 de agosto de 1999, indicándose en el rubro “Pueblo Joven o AA. HH.: “Asentamiento Humano Carmen II Congata” (el “afectatario”); en el rubro: “Observaciones” indica que: “Se respeta el área consignada según el PTL, terreno en blanco, zona rocosa, ni mejora”;

**12.** Que, asimismo, la “SDS” mediante el Oficio N.º Oficio N° 01055-2024/SBN-DGPE-SDS del 1 de julio de 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 2 de julio de 2024, solicitó información a la Municipalidad Distrital de Uchumayo, a efectos de verificar si “el afectatario” viene cumpliendo con el 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 “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, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, para remitir dicha información. En respuesta, la citada comuna edil cursó el Oficio N.º Oficio N° 44-2024-GATMDU del 22 de julio de 2024 (S.I. N.º 20970-2024), en el que indicó que, en su padrón de contribuyentes, no tienen registrado algún contribuyente de “el predio”; además, en cuanto a la información del R.U.O.S., no obra en sus archivos algún expediente o registro a nombre de “el afectatario”;

**13.** Que, en virtud de la inspección inopinada realizada en “el predio” el 10 de julio de 2024, la “SDS” dejó constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección N.º Oficio N° 00226-2024/SBN-DGPE-SDS; sin embargo, de la información recabada en campo no se logró encontrar a ningún representante de “el afectatario” en “el predio”; por ende, al no lograrse notificar la citada Acta y al no haberse notificado a “el afectatario” el Oficio N° Oficio N° 01038-2024/SBN-DGPE-SDS, mediante Memorandum N.º Oficio N° 1633-2024/SBN-DGPE-SDS del 17 de julio de 2024, solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar las acciones correspondientes para su publicación; en respuesta a ello, la UTD a través

del Memorándum N.° 01113-2024/SBN-GG-UTD del 24 de julio de 2024, remitió la versión digital de las publicaciones en el Diario Oficial El Peruano efectuadas el 22 de julio de 2024;

### **Respecto a la competencia de esta Superintendencia**

14. 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”;*

15. Que, es importante mencionar que 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, conforme a la normativa señalada, se advierte “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del **“ASENTAMIENTO HUMANO: CARMEN II CONGATA”** para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, **uso: comunal**; sin embargo, conforme a la inspección técnica inopinada realizada (Ficha Técnica N.° 00299-2024/SBN-DGPE-SDS del 24 de julio de 2024) se verificó que “el predio” no se encuentra cercado ni delimitado, siendo de libre acceso, no evidenciándose ningún tratamiento o equipamiento destinado a uso comunal, siendo además que una parte de éste es atravesado por una vía de concreto y el resto del área se encuentra desocupada, observándose afloramiento rocoso; por ende, no se evidenció ninguna edificación destinada a la prestación de algún servicio público a cargo de una entidad (fin institucional); 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**

17. 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.° 09492-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre 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 172° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley de 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.° 05162-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2024, realice la notificación vía publicación de “el Oficio”, siendo atendido mediante Memorándum N.° 01906-2024/SBN-GG-UTD del 3 de diciembre de 2024, a través del cual se remitió la versión digital de la publicación en el Diario Oficial “El Peruano” efectuadas el 2 de diciembre de 2024;

18. Que, como se indicó un extracto de “el Oficio” fue publicado en el Diario Oficial “El Peruano” 2 de diciembre 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 2 de enero del 2025;**

<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

19. 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 8 de enero de 2025**; 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;

20. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica N.º 00299-2024/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión N.º 304-2024/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:

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

20.2. “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 2º del Decreto Legislativo N.º 1202.

20.3. Se ha identificado que “el predio” no se encuentra cercado ni delimitado, siendo de libre acceso, en cuyo interior se observó que una parte es atravesada de Este a Oeste por una vía construida con concreto, emplazada sobre un muro de contención de concreto armado, la cual es utilizada por la población de la zona como vía vehicular y peatonal, el resto del área se encuentra desocupada, observándose afloramiento rocoso; finalmente el predio no presenta ningún tratamiento y/o equipamiento destinado a uso comunal y no cuenta con servicios básicos (Ficha Técnica N.º 00299-2024/SBN-DGPE-SDS), 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”.

21. 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;

22. Que, asimismo, 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”;

23. Que, cabe precisar que mediante información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases gráficas no recaen procesos judiciales, respecto a “el predio”;

24. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión 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 de Procedimiento Administrativo General, “la Directiva”, Resolución N.º 001-2025/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0014-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de enero de 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DISPONER** la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al “**ASENTAMIENTO HUMANO: CARMEN II CONGATA**” por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de 287,23 m<sup>2</sup>, constituido por el Lt. 2, Mz. J, del Asentamiento Humano Carmen II Congata, distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N.º P06059020 del Registro de Predios de Arequipa, registrado con CUS N.º 6796, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.º XII - Sede Arequipa, 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](http://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