

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0022-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 13 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.° 498-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO VILLA HERMOSA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **172,90 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote 5, Manzana H del Asentamiento Humano Villa Hermosa, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito en la partida N.° P09079111 del Registro de Predios de Chimbote de la Zona Registral N.° VII - Sede Huaraz, registrado con CUS N.° 2412 (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.° 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 – SBN, 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;

<sup>1</sup> 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 - COFOPRI<sup>2</sup>, mediante Título de Afectación en Uso del 17 de julio de 2000, afectó en uso “el predio” a favor del **ASENTAMIENTO HUMANO VILLA HERMOSA** (en adelante “la afectataria”), 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 P09079111 del Registro de Predios de Chimbote. De igual forma, el dominio de “el predio” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales conforme lo resuelto en la Resolución N.º 1506-2019/SBN-DGPE-SDAPE, cuya inscripción obra en el Asiento 00005 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 01289-2024/SBN-DGPE-SDS del 10 de junio del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00148-2024/SBN-DGPE-SDS del 27 de mayo del 2024 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas, advirtió que “la afectataria” viene incumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que, se encuentra parcialmente ocupado por una edificación, sin uso aparente y el área restante se encuentra libre de edificaciones y parcialmente delimitado en mal estado de conservación;

5. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155° 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 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);

8. Que, la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00111-2024/SBN-DGPE-SDS del 2 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 P09079111 del Registro de Predios de Chimbote; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 15 de abril de 2023, se aprecia que el citado bien se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones, cuyas características físicas no es posible determinar; y, iii) Con Memorándum N.º 00585-2024/SBN-PP del 27 de marzo de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, y de la revisión de los antecedentes registrales**

<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.”

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 “la afectataria” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó, producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica N.º 00123-2024/SBN-DGPE-SDS del 15 de abril del 2024, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “la afectataria” 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.- ocupado parcialmente por una edificación de material noble, de un nivel, en mal estado de conservación, cuenta con un acceso (puerta de madera) cerrado al momento de la inspección, también se advierte un espacio techado parcialmente con calaminas y delimitado con planchas de tripley, con una puerta de acceso ubicado con frente al pasaje 36, dicho espacio comprende el patio de la edificación; asimismo, se advierte que la edificación no cuenta con los medidores de agua y energía eléctrica. Área 2.- se encuentra libre de edificaciones y parcialmente delimitado con planchas de tripley, al interior del área se aprecian basura y restos de estereras.*

*Durante la inspección nos entrevistamos con vecinos de la zona, quienes no quisieron identificarse, pero manifestaron que en el área 1 antes de la pandemia funcionaba un wawa wasi comunal y comedor popular, pero que en los últimos años el predio ha sido utilizado como vivienda por terceros; sin embargo, en el mes de febrero del presente año, fueron desalojados por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Villa Hermosa; asimismo, mencionó que el Secretario General del referido Asentamiento Humano es el Sr. Julio Reyes Alcalde. por otro lado, nos entrevistamos con el Sr. Julio Yonathan Reyes Alcalde, con DNI N.º 45728288, quien manifestó ser el Secretario General del Asentamiento Humano Villa Hermosa (acreditó su cargo con la Resolución Gerencial N.º 0019-2024-MDNCH-GDSYH del 4 de marzo de 2024 y su certificación de apertura del Libro de Actas N.º 02), mencionando que en el mes de febrero del presente año recuperaron el predio, debido a que estaba invadido por terceros, ya que habían iniciado un proceso judicial de desalojo por ocupación precaria, ante el Cuarto Juzgado Especializado en lo civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, signado con el Expediente N.º 02425-2021-0-2501-JR-CI-04; asimismo, refirió que la población desea que en el predio funcione una posta médica comunal, por lo que han presentado el proyecto a la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote para que sea incluido en presupuesto participativo 2025 y se encuentran a la espera de una respuesta. se deja constancia que los manifestantes no suscribieron el acta.”*

10. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.º 00479-2024/SBN-DGPE-SDS del 27 de marzo del 2024, comunicó a “la afectataria” el inicio de las actuaciones de supervisión, así como requirió información respecto al cumplimiento 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, el plazo ha vencido, y la “SDS” no se obtuvo respuesta alguna;

11. Que, de igual manera, a través del Oficio N.º 00455-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de marzo de 2024, la “SDS” solicitó información a la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, a efectos de verificar si “la afectataria” viene cumpliendo con el pago de los tributos municipales en referencia a “el predio”; así como, informar si en su Registro Único de Organizaciones Sociales (R.U.O.S.) se encuentra registrada “la afectataria”; 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 notificada; sin embargo, habiendo vencido el plazo, no se obtuvo información;

12. Que, asimismo, la “SDS” como parte de las acciones realizadas, informó que con Oficio N.º 00532-2024/SBN-DGPE-SDS del 9 de abril del 2024, remitió a “la afectataria”, el Acta de Inspección N.º 0080-2024/SBN-DGPE-SDS, a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el ítem ix), literal a) del numeral 6.2.2 de la “Directiva de Supervisión”;

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

13. 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”;*

14. Que, de otro lado, 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;

15. 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 parcialmente con edificaciones construidas en su oportunidad por “la afectataria” quien es un particular y sin un uso público, es considerado como “predio estatal”;

16. Que, en consecuencia, de lo señalado en la Ficha Técnica N.° 00123-2024/SBN-DGPE-SDS del 15 de abril del 2024, se verificó que “el predio” se encuentra con edificaciones parciales de material noble, en estado de abandono y el resto del área delimitada con planchas de triplay; por tal razón, no se viene destinando a la finalidad de la afectación en uso; en consecuencia, 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***

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, 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.° 05124-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de junio 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 continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

18. Que, cabe indicar que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta vía courier el 09 de julio de 2024 conforme a lo precisado en el Acta de Constancia N.° 930.320599-12; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado;

19. Que, posteriormente, a través del Escrito s/n y panel fotográfico presentado el 22 de agosto del 2024 (Solicitud de Ingreso N.° 24087-2024), “la afectataria” alegó que, “el predio” fue recuperado en febrero del presente año, después de haber sido invadido por terceros. Aunado a ello, informó que habilitaron “el predio” para su uso comunitario como Centro de Cultura y Deporte, dicha medida permitirá que el predio cumpla su función beneficiosa para la comunidad. Por otro lado, señaló que la comunidad de Villa Hermosa ha expresado la necesidad de una posta médica, por lo que, presentaron un proyecto a la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote para que sea incluido en el presupuesto

<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

participativo 2025. Asimismo, indicó que, se encuentran a la espera de la posible ejecución de dicho proyecto

**20.** Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.º 00148-2024/SBN-DGPE-SDS), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “la afectataria” habría efectuado acciones de resguardo y custodia a in de mantener la administración de “el predio” en virtud de la afectación en uso otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

**20.1.** “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 17 de julio de 2000, a favor de “la afectataria” para destinarlo a uso comunal.

**20.2.** En el asiento 00005 de la partida N.º P09018662 del Registro de Predios de Chimbote, obra inscrita la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

**20.3.** Además, se identificó que “el predio” a la fecha se encuentra bajo posesión y administración de “la afectataria” conforme se evidenció de las tomas fotográficas presentadas, desvirtuando los hechos encontrados en la Ficha Técnica N.º 00123-2024/SBN-DGPE-SDS.

**21.** Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” se encuentra bajo la administración de “la afectataria”, debido a que acreditó la realización de acciones como mejoras, resguardo y administración de “el predio” en cumplimiento a sus obligaciones como afectataria de “el predio” y como parte del cumplimiento de su finalidad estarían brindando el uso de “Centro de Cultura y Deporte” conforme lo advertido de la información presentada; correspondiendo a esta Subdirección declarar la conservación de la afectación en uso;

**22.** Que, sin perjuicio de lo señalado, a fin de corroborar posteriormente el cumplimiento de la finalidad de “el predio” (uso comunal), “la afectataria” deberá informar anualmente los avances y logros efectuados en el “Centro de Cultura y Deporte”, plazo que se computará desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de extinción de la afectación en uso;

**23.** Que, de igual manera, “la afectataria” de conformidad con el artículo 149º del “Reglamento” debe cumplir con las siguientes obligaciones: **i)** Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** Efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad, cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a suscribir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** Conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** Asumir el pago de los arbitrios municipales que afectan el predio; **v)** Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67 del Reglamento; **vi)** Efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** Cumplir las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa;

**24.** Que, se debe precisar que, de conformidad con el artículo 155º de “el Reglamento” el acto de administración se extingue por las causales de: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de plano derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

**25.** Que, por otro lado, cabe indicar que, si “la afectataria” decide que “el predio” será destinado a otra finalidad (posta médica), que no está dentro de sus competencias ejecutar como organización social, deberá solicitar la renuncia expresa a la afectación en uso de “el predio” conforme a la causal del artículo 155° de “el Reglamento” y en aplicación de los requisitos estipulados en el artículo 100° del citado reglamento, en concordancia con el subnumeral 6.4.2 de “la Directiva”, para que en su oportunidad sea solicitada por la entidad correspondiente;

**26.** Que, además, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de la SBN, 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.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG, “la Directiva”, Resolución N.° 0001-2025/SBN y el Informe Técnico Legal N.° 0019-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de enero del 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DISPONER** la **CONSERVACION DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO VILLA HERMOSA**, respecto del predio de **172,90 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote 5, Manzana H del Asentamiento Humano Villa Hermosa, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito en la partida N.° P09079111 del Registro de Predios de Chimbote de la Zona Registral N.° VII - Sede Huaraz, registrado con CUS N.° 2412 conforme a los fundamentos expuestos.

**SEGUNDO: El ASENTAMIENTO HUMANO VILLA HERMOSA** deberá cumplir con las obligaciones señaladas en el considerando vigésimo segundo y vigésimo tercero de la presente resolución.

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

**CUARTO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Chimbote de la Zona Registral N.° VII - Sede Huaraz, para su inscripción correspondiente.

**QUINTO:** 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