

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0030-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 14 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.º 585-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **PUEBLO JOVEN CANTO CHICO** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **373,40 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote 18, Manzana "O" del Pueblo Joven Canto Bello, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P02044810 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.º 35112 (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 procurando 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, optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

### **Respecto a los antecedentes de “el predio”**

3. Que, en el caso en concreto, está demostrado que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI<sup>2</sup>, mediante Título de Afectación en Uso del 25 de julio de 2000, afectó en uso “el predio” a favor del **PUEBLO JOVEN CANTO CHICO** (en adelante “el afectatario”), con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: local comunal, según consta inscrito en el Asiento 00003 de la partida N.° P02044810 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, obra inscrita en el Asiento 00004 de la partida antes citada, que a través de la Resolución N.° 0931-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de setiembre de 2019, se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

### **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.° 01645-2024/SBN-DGPE-SDS del 18 de julio del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.° 00219-2024/SBN-DGPE-SDS del 10 de julio del 2024 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas, advirtió que “el afectatario” viene incumpliendo con la finalidad otorgada en la afectación en uso;

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.° 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.° 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales”, y sus Modificatorias (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” (...);

7. Que, se debe precisar las causales de extinción, las cuales 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, ahora bien la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.° 00262-2024/SBN-DGPE-SDS del 20 de junio de 2024, realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, concluyendo que: **i) El titular registral es el Estado representado por esta Superintendencia, tal como se desprende de la partida N.° P02044810 del Registro de Predios de Lima; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 23 de abril de 2023, se aprecia que el citado bien se encuentra ubicado dentro de un entorno urbano, presenta cerco perimétrico y estaría ocupado parcialmente por una edificación, cuyas características físicas no es posible determinar; y, iii) Con Memorándum N° 01213-2024/SBN-PP del 17 de junio de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral antes acotada, se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;**

<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”.

9. Que, asimismo, la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “el afectatario” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó, producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica N.º 00266-2024/SBN-DGPE-SDS del 2 de julio de 2024, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

“(…)

**ÁREA 1.-** se encuentra ocupada por un cerco perimétrico de material noble con acceso mediante un portón metálico ubicado en la av. La Libertad, pudiéndose visualizar desde el pasaje Amazonas que una parte de dicha área se encuentra libre de edificaciones y lo restante cuenta con una edificación de calaminas en el fondo; esta área no cuenta con servicios básicos, por lo que habiéndose tocado la puerta de acceso fuimos atendidos por el Sr. Raúl Francisco Llanto Guzmán con DNI N.º 43253011, quien no nos permitió el ingreso, pero desde el exterior se visualizó un área libre donde existiría un taller de trabajos en piedra; dicha persona indicó que está realizando trabajos en piedra de mármol, desde hace unas dos semanas por encargo del Sr. Jhon Bonifacio Nolasco quien sería el Secretario General del AA. HH. Canto Chico; además que, al preguntarle si tiene conocimiento que a esta área del predio, se le esté dando el uso de local comunal, este respondió que desconoce ello ya que allí funciona el taller antes indicado; señaló que cualquier consulta sea realizada al Sr. Jhon Bonifacio Nolasco.

**ÁREA 2.-** se encuentra ocupada por una edificación de material noble de un piso con techo a dos aguas de calamina con estructuras metálicas, advirtiéndose sobre el mismo un cartel con el texto: “Ministerio Internacional Bettel”; dicha área cuenta con dos accesos mediante una puerta metálica y un portón metálico a modo de garaje, ubicados en la av. La Libertad, cerrados al momento de la inspección, por lo que se procedió a tocar las puertas de acceso sin que fuésemos atendidos por ninguna persona; pudiéndose visualizar a través de la ventana que en el interior de dicha área se ubica un estrado en el fondo y dos columnas de concreto que sostienen el techo, asimismo se observó en su interior un vehículo estacionado y sillas plásticas apiladas; así también se pudo advertir que esta área cuenta con el servicio de energía eléctrica, contando con un medidor de luz, cuyo número de suministro no se pudo visualizar.

(…)”

10. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.º 00885-2024/SBN-DGPE-SDS del 12 de junio del 2024, comunicó a “el afectatario” que de oficio vienen desarrollando actuaciones de supervisión del acto administrativo de afectación en uso; asimismo, requirió información respecto al incumplimiento de la finalidad asignada y sus obligaciones, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información. Es necesario precisar que, de la información recabada en la inspección en campo por la “SDS” no lograron encontrar a ningún representante de “el afectatario”; por ende, no se logró notificar el Oficio antes mencionado;

11. Que, la “SDS” a través del Oficio N.º 00884-2024/SBN-DGPE-SDS del 12 de junio del 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 13 de junio de 2024, solicitó información a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, a efectos de verificar si “el afectatario” viene cumplimiento 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. No obstante, pese al tiempo transcurrido, la citada comuna edil no brindó la información requerida;

12. Que, de igual forma, la “SDS” mediante el Oficio N.º 00883-2024/SBN-DGPE-SDS del 12 de junio de 2024, notificado el 13 de junio de 2024 a través de su Mesa de Partes Virtual, solicitó al COFOPRI 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”, a favor de “el afectatario”. En respuesta, el COFOPRI cursó el Oficio N.º D000283-2024-COFOPRI-UTDA del 20 de junio de 2024 (S.I. N.º 17144-2024), en el que remitió la documentación que dio mérito a la titulación de “el predio”, advirtiéndose una solicitud formulada por el Sr. Francisco Ticona Arapa, con LE N.º 10282934, indicando ser “Secretario General” (no señala de que organización social), domiciliado en el “AA. HH. Canto Chico”; más adelante consta el Anexo de la Ficha de Empadronamiento y Verificación de Contingencia, en donde se indica que funciona temporalmente en “el predio”, una congregación

cristiana de rehabilitación, pero su permanencia es temporal, porque piensan destinarlo a local comunal – es el local comunal del AA. HH;

13. Que, de igual manera, la “SDS” como parte de las acciones realizadas, informó que de la información recabada en la inspección en campo y no habiéndose encontrado a ningún representante de “el afectatario”, y al no logrado notificar el Acta de Inspección N.º 00200-2024/SBN-DGPE-SDS del 21 de junio de 2024, y no haberse notificado a “el afectatario” el Oficio N.º 00885- 2024/SBN-DGPE-SDS del 12 de junio de 2024; solicitó a la Unidad de Trámite Documentario a través del Memorándum N.º 01442-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 de junio de 2024, efectuar las acciones correspondientes para su publicación en el diario de mayor circulación; en respuesta a ello, la UTD a través del Memorándum N.º 01002-2024/SBN-GG-UTD del 3 de julio de 2024, remitió la versión digital de la publicación realizada en el diario Perú 21, efectuada el 3 de julio de 2024;

### **Respecto a la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

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

15. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439<sup>3</sup>, 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 lo ejercen; y, **iii)** se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

16. Que, asimismo, se debe precisar que la Subdirección de Normas y Capacitaciones a través del Informe N.º 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 8º 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 3º del Reglamento de la Ley N.º 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;

17. Que, en consecuencia, de lo señalado en la Ficha Técnica N.º 00266-2024/SBN-DGPE-SDS del 2 de julio del 2024, se verificó que “el predio” se encuentra ocupado por dos edificaciones, destinada a un taller de trabajos de mármol, y otro denominado como “Ministerio Internacional Bettel”; en consecuencia, no se viene destinando “el predio” a la finalidad de la afectación en uso, y no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes;

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

18. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se dispuso el inicio

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

del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra de “el afectatario”, según consta del contenido del Oficio N.º 06897-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de agosto de 2024 (en adelante “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, 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 172º del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.º 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;

19. Que, cabe indicar que, “el Oficio” fue recepcionado el 23 de agosto de 2024, por la señora Ismenia Cisneros, conforme a la Correspondencia de Cargo N.º 14745-2024/SBN-GG-UTD; no obstante, al haber identificado la “SDS” en la inspección realizada que “el predio” se encuentra ocupado por terceros, y no contar con la certeza que “el afectatario” tomará conocimiento, a través del Memorándum N.º 05276-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre del 2024, se requirió a la Unidad de Trámite Documentario -UTD, realice la publicación vía publicación de “el Oficio” de conformidad al numeral 20.1.3 del artículo 20º y numeral 23.1.2 del artículo 23º del “TUO de la LPAG”; siendo atendido por la UTD con del Memorándum N.º 01953-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre del 2024, habiendo sido publicado en el Diario Perú21 el 6 de diciembre del 2024. Por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado, y el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” **venció el 7 de enero del 2025**;

20. Que, por lo indicado, 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; por lo que, conforme al reporte del 13 de enero de 2025, y 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 (Informe de Supervisión N.º 00219-2024/SBN-DGPE-SDS), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “el afectatario” no cumplió con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

- 21.1. “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 25 de julio de 2000, a favor de “el afectatario” para destinarlo a local comunal.
- 21.2. En los Asientos 00003 y 00004 de la partida N.º P02044810 del Registro de Predios de Lima, obra inscrita la afectación en uso otorgada, y la titularidad de “el predio” corresponde al Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- 21.3. Además, se identificó que “el predio” se encuentra ocupado por un taller destinado a trabajos en piedra, y el “Ministerio Internacional Bettel” según un letrero; todo ello conforme se evidenció en la Ficha Técnica N.º 00266-2024/SBN-DGPE-SDS del 2 de julio del 2024; aunado a ello, a través de “el Oficio”, se puso de conocimiento de “el afectatario” el inicio del presente procedimiento, las acciones de supervisión realizadas sobre “el predio”, y se requirió emita sus descargos respecto a los hechos antes señalados.

22. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” NO se encuentra bajo la administración de “el afectatario”, siendo que de la inspección técnica se identificó que se encuentra ocupado por un taller destinado a trabajos en piedra, y el “Ministerio Internacional Bettel” según un letrero; además, 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”; **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, 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”;

**24.** Que, además, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de la SBN, 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.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, la Resolución N.° 001-2025/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0035-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de enero del 2025;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°:** **DISPONER** la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **PUEBLO JOVEN CANTO CHICO** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **373,40 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote 18, Manzana “O” del Pueblo Joven Canto Bello, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P02044810 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.° 35112, conforme a los fundamentos expuestos.

**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** la presente resolución al Registro de Predios de 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](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