

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0062-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 1299-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **“LIGA DEPORTIVA DISTRITAL DE FUTBOL DE VILLA EL SALVADOR”** (hoy **“LIGA DE FUTBOL DE VILLA EL SALVADOR”**) por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **79 008,00 m²** que forma parte de otro de mayor extensión, ubicado en el Lote 1, Manzana “A”, Grupo Residencial 30, Sector Tercero del Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P03064278 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.° 32611 (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 – 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;

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

Respecto a los antecedentes de “el predio”

3. Que, en el caso concreto, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI el 14 de enero de 2000, afectó en uso el área de 83 808,00 m² a favor de la “Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador” con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: deportes); inscribiéndose en el asiento 00006 de la partida N.° P03064278 de la Oficina Registral de Lima;

4. Que, asimismo, en mérito a la Resolución N.° 146-2004/SBN-GO-JAR del 30 de septiembre de 2004 la ex-Jefatura de Adquisición y Recuperaciones (hoy “Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal”) aprobó la renuncia parcial de la afectación en uso solicitada por “el administrado” respecto del área de 4 800,00 m² la cual consta en el asiento 00007 de la partida antes citada. Asimismo, la titularidad de dominio fue asumida por el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la Resolución N.° 080-2006/SBN-GO-JAR del 28 de junio de 2006, conforme obra inscrita en el asiento 00008;

5. Que, en consecuencia, en mérito a la renuncia efectuada se tiene como área remanente vigente de afectación en uso **79 008,00 m²** a favor de la “Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador”; sin embargo, posteriormente, esta Subdirección modificó su denominación a “**LIGA DE FUTBOL DE VILLA EL SALVADOR**” (en adelante, “**el afectatario**”) conforme a los argumentos señalados en la Resolución N.° 1161-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de noviembre de 2023;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad

6. Que, mediante Memorándum N.° 03234-2023/SBN-DGPE-SDS del 30 de noviembre del 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.° 00486-2024/SBN-DGPE-SDS del 27 de noviembre del 2023 (en adelante “Informe de Supervisión”), así como Solicitudes de Ingresos N^{ros.} 05401-2023, 09713-2023, 20554-2023, 20806-2023, 20808-2023, y, 20810-2023 mediante las cuales se encuentra documentación presentada por “el afectatario”, 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;

7. 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”);

8. 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” (...);

9. 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);

10. Que, ahora bien la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00373-2023/SBN-DGPE-SDS del 26 de setiembre de 2023, 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.º P03064278 del Registro de Predios de Lima; **ii)** De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 17 de abril del 2023, se advirtió que “el predio” se encontraría delimitado por un cerco perimétrico en cuyo interior se puede observar campos deportivos de tierra y grass sintético, así como edificaciones, cuyas características físicas no es posible determinar, así como áreas desocupadas; y, **iii)** Con Memorandum N.º 02117-2023/SBN-PP del 26 de setiembre de 2023, 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”;

11. 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 00440-2023/SBN-DGPE-SDS del 5 de octubre de 2023, 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 noveno considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

(...) El predio se encuentra delimitado por un cerco perimétrico, el cual cuenta con 5 ingresos: 2 puertas metálicas y 3 portones metálicos, ubicados frente a la Av. Talara (ingreso principal), la Av. José Olaya y la Calle C, en cuyo interior se observó dos campos deportivos de grass sintético (uno de ellos usado como campo de fútbol) con arcos de metal, delimitados con mallas sostenidas por 19 columnas de concreto de gran altura, las mismas que a su vez sostienen luminarias; asimismo, se apreció tres campos de fútbol de tierra afirmada y tres campos deportivos de menor tamaño de tierra afirmada, todos con presencia de arcos de metal, y algunos con graderías de concreto, algunas de estas bajo techos de calamina y malla Raschel sostenidos por estructuras metálicas; también, se visualizó edificaciones de material noble (sobre una de ellas se aprecia una pequeña placa que dice: “Liga de Fútbol Villa El Salvador”), de un piso con techos de concreto, en regular estado de conservación, con el uso de servicios higiénicos y los restantes sin poder identificar el uso respectivo, así como módulos de madera usadas como quioscos de venta; además, se apreció parte de un sistema de riego, una plataforma de concreto, y áreas desocupadas con presencia de rollos de césped sintético y pequeños montículos de piedra y arena. Se observó diversos paneles publicitarios de escuelas académicas de fútbol sobre el cerco, así como un afiche roto colocado sobre el portón metálico de ingreso principal, con una descripción que dice: “Liga Distrital de Fútbol de V.E.S. Fundado el 29 de enero de 1973, La Directiva”, acompañado de números telefónicos para atención. Además, cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica y agua. Es preciso señalar que, por el lado posterior del predio, colindante con la Calle C, se aprecia cercos de maderas y materiales precarios, de forma dispersa, las mismas que ocuparían parte de la vía pública (Calle C).

Durante la inspección nos entrevistamos con el Sr. Alejandro Auqui Cárdenas, identificado con DNI N° 09692653, quien dijo ser el guardián y trabajador de la Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador, quien nos acompañó en el recorrido del predio, informando que se viene realizando campeonatos deportivos de fútbol entre los clubs que conforman la liga; asimismo, indicó que los vecinos de Villa El Salvador realizan sus prácticas deportivas. También refirió que el Sr. Luis Obando nos podría dar mayores detalles del uso del predio; por lo que, procedió a llamarlo por celular solicitándole que se apersona al predio. Por otro lado, nos entrevistamos con los Srs. Luis Angel Obando Sánchez, con DNI 10734423 y Ceferino Anibal Palacios Falcón, identificado con DNI 08398330, quienes manifestaron ser asociados de la beneficiaria del derecho, y haber ejercido los cargos de vicepresidente y tesorero de la anterior Junta Directiva inscrita en Registros Públicos, respectivamente; sin embargo, comentaron que fueron removidos de sus cargos debido a que tuvieron discrepancias con el señor William Armando Vásquez Morales (presidente) y que por el momento existen problemas internos con la actual junta directiva inscrita en los Registros Públicos, indicando que ellos vienen trabajando en beneficio de la Liga; por lo que, siguen realizando campeonatos con los clubs que conforman la liga, mencionando que dicha información se puede verificar en el Fanpage de Facebook de la Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador; asimismo, informaron que tienen un convenio con el Club Contigo Perú, que es un club asociado, por un periodo de 4 años, en el cual le han cedido una de las canchas de grass sintético, a fin de que sus alumnos realicen sus prácticas de fútbol, recibiendo una donación mensual ascendente a 4000 soles, que es utilizada para pagar a los trabajadores de la liga, el mantenimiento de las canchas, los tributos municipales y los servicios básicos del predio.

Finalmente, se apersono el señor Jaime Luis Figueroa Alor, identificado con DNI N° 08916983; quien dijo ser el presidente de la Comisión Transitoria de la Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador, indicando que la Liga Provincial de Fútbol de Lima y la Liga Departamental de Fútbol de Lima, como instancias superiores han intervenido nombrando una comisión transitoria hasta por 180 días, la cual el preside, con la finalidad de ordenar y reanudar el normal desarrollo de las actividades, a fin de que se solucionen los problemas internos que se vienen suscitando entre los integrantes de la junta directiva y algunos asociados de la liga, alterando el normal desarrollo de las funciones administrativas y deportivas, prácticas deportivas.”

12. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.º 02282-2023/SBN-DGPE-SDS y 02285-2023/SBN-DGPE-SDS ambos del 28 de setiembre de 2023, notificado a través del Courier el 29 de setiembre de 2023, esta Subdirección 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, así como de las obligaciones que emanen del acto administrativo, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información. Cabe

indicar que, el Oficio N.º 02282-2023/SBN-DGPE-SDS fue remitido a la dirección de “el predio” y el Oficio N.º 02285-2023/SBN-DGPE-SDS fue remitido al domicilio del presidente de “el afectatario” inscrito en la Partida N.º 01968610 del Registro de Personas Jurídicas de Lima;

13. Que, en atención a ello, mediante Cartas del 9 de octubre de 2023 (S.I. Nros. 27825- 2023 y 27826-2023), los señores Luis ángel Obando Sánchez, Ceferino Aníbal Palacios Falcon y Lizardo Figueroa Alor, indicaron haber formado parte de la Junta Directiva de “el afectatario”, inscrita en la Partida N.º 01968610 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y, que son los encargados de “el predio” por decisión tomada en Asamblea General del 8 de enero de 2023; asimismo, informaron que vienen destinándolo para la finalidad asignada y que habrían realizado mejoras de infraestructura y servicios básicos; de otro lado, de la documentación revisada se advierte que adjuntan copia de la última Junta Directiva de “el afectatario”, así como un Libro de Actas de Asamblea General N.º 01 del 13 de junio de 2023, en el cual se evidenció un Acta de Asamblea General de Constitución del 06 de junio de 2023, donde intervinieron ex representantes de “el afectatario”, aprobando constituir una nueva persona jurídica denominada “Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador”. Cabe indicar que las citadas personas a la fecha representan a una asociación distinta a “el afectatario” y son los que mantienen la posesión de “el predio”;

14. Que, por otro lado, mediante S.I. Nros. 28461-2023 y 28468-2023, del 17 de octubre de 2023, el señor William Armando Vásquez Morales, presidente de “el afectatario” informó que se viene cumpliendo parcialmente la finalidad asignada y que se organizan campeonatos de primera y segunda COPA PERÚ; sin embargo, viene siendo administrada por un tercero que alquila las canchas deportivas. Asimismo, comunicó que, en enero de 2023, “el predio” fue tomado por ex representantes de “el afectatario”, los cuales se encuentran en posesión del mismo;

15. Que, asimismo, a través del Oficio N.º 02254-2023/SBN-DGPE-SDS del 25 de setiembre de 2023, notificado mediante su mesa de partes el 27 de setiembre de 2023, la “SDS” solicitó información a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, 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 (RUOS) 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;

16. Que, en respuesta, mediante Oficio N.º 163-2023-GRAT/MVES del 29 de setiembre de 2023 (S.I. N.º 27339-2023), la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, informó que revisado su Sistema de Gestión Municipal (GSMUN) el Lote 1, Mz. A, Grupo Residencial 30, Sector Tercero se encuentra registrado a nombre de Pentecostés del Perú Movimiento Misionero, con código de contribuyente N.º 3562 y presenta deuda pendiente; sin embargo, en la partida registral se cuenta con dos actos de administración uno a favor del contribuyente mencionado y el otro a favor de “el afectatario” y sobre este, la entidad edil indicó, a través del Oficio N.º 274-2023-SGPC/GDIS/MVES del 18 de octubre de 2023 (S.I. N.º 29196-2023) que, “el afectatario” no se encuentra registrado dentro su RUOS;

17. Que, adicionalmente la “SDS” con Oficio N.º 02253-2023/SBN-DGPE-SDS del 25 de setiembre de 2023, notificado a través del PIDE el 26 de setiembre de 2023, solicitó información a COFOPRI, a fin de que nos remita copia simple 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”, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles; sin embargo, no se obtuvo respuesta;

18. Que, de igual manera, la “SDS” como parte de las acciones de supervisión realizada, cumplió con emitir el Acta de Inspección N.º 00309-2023/SBN-DGPE-SDS del 26 de setiembre de 2023, la cual fue notificada a través de los Oficios Nros. 02283-2023/SBN-DGPE-SDS y 02284-2023/SBN-DGPE-SDS ambos del 28 de setiembre de 2023, notificado a través del Courier el 29 de setiembre de 2023, a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el ítem ix), literal a), del numeral 6.2.2. de la “Directiva de Supervisión”. Cabe indicar que, el Oficio N.º 02283-2023/SBN-DGPE-SDS fue remitido al domicilio del presidente de “el afectatario”, inscrito en la Partida N.º 01968610 del Registro

de Personas Jurídicas de Lima y el Oficio N.º 02284-2023/SBN-DGPE-SDS fue remitido a la dirección de “el predio”;

Respecto a la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

19. Que, el subnumeral 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”*;

20. Que, asimismo, si bien es cierto “el predio” tiene el uso registral de “deportes” afectado en uso a favor de la hoy denominada “Liga de Fútbol de Villa El Salvador” conforme al título otorgado por COFOPRI el 14 de enero de 2000; sin embargo, se debe tomar en cuenta lo señalado por la Subdirección de Normas y Capacitaciones a través del Informe N.º 00281-2023/SBN-DNR-SBNC del 14 de agosto de 2023, donde esta precisa, entre otros que, *“(…) sin perjuicio de las acciones de defensa judicial y/o extrajudicial que pueda adoptar la entidad competente sobre el predio estatal frente a los ocupantes irregulares, debe tenerse claro que el hecho que existan áreas deportivas y/o reforestadas no constituye en sí mismo un elemento absoluto que le otorgue la calidad de espacio público a un predio estatal, ya que corresponde a las entidades competentes definir los bienes o servicios de dominio público, toda vez que la protección de los mismos recae en un interés común o colectivo, y no a razón de intereses particulares de un grupo poblacional. Corresponde indicar que el artículo 44 de la Constitución Política del Perú establece que son deberes primordiales del Estado el promover el bienestar general que se fundamenta en la justicia y en el desarrollo integral y equilibrado de la Nación”*; por ende, en el presente procedimiento “el predio” no constituye un espacio público en el marco de la Ley N.º 31199, Ley de gestión y protección de espacios públicos;

21. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439², 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;

22. Que, adicionalmente, 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 3 del Reglamento de la Ley N.º 29151*; corroborándose que, “el predio” se encuentra con canchas deportivas, algunas edificaciones complementarias y áreas libres en posesión del particular, por lo que, es un “predio estatal”; puesto que, no se evidenció ninguna edificación destinada a la prestación de algún servicio público bajo administración de una entidad del Estado; **en consecuencia, se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales-SNBE correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes**;

² Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

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

23. 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 “el afectatario”, según consta del contenido del Oficio N.º 07185-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de septiembre 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;

24. Que, como se indicó, “el Oficio” fue notificado a través de la casilla electrónica de “el afectatario” el 3 de septiembre de 2024, conforme consta el cargo de notificación; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; siendo el plazo máximo para emitir los descargos solicitados el 24 de septiembre de 2024;

25. Que, dentro del plazo otorgado, “el afectatario” presentó el Escrito s/n del 23 de setiembre de 2024 (S.I. N.º 27657-2024) adjuntando entre otros, los documentos siguientes: **i)** Panel fotográfico, **ii)** Oficio s/n del 05 de septiembre de 2024, **iii)** Certificado de Vigencia de Poder del 07 de agosto de 2024, **iv)** Copia literal de “el predio”, **v)** Copia de la Resolución N.º 1161-2023/SBN-DGPE-SDAPE, **vi)** Cargos de oficios; y, **vii)** Actas policiales. Asimismo, alego entre otros, los hechos siguientes:

25.1. Indicó que, desde enero de 2023, un grupo de personas, forzaron las cerraduras de las puertas e ingresaron a las instalaciones de “el predio”, y, en un acto de coacción, irrumpieron en una habitación, utilizada por el señor Alfonso Abraham Osorio Samaniego, a quien se le había encomendado la guardianía de “el predio”, sin importarles la presencia de su esposa y una menor recién nacida. En dicha ocasión, se llamó a la policía quienes se constituyeron en el lugar, simulando redactar un acta, y luego, recomendaron al entonces presidente, dirigirse a la comisaria para formalizar la denuncia con los documentos que lo respaldaran, posteriormente al solicitar una copia de la denuncia el denunciante se percató con la sorpresa de que no existía registro alguno del mismo. Consideramos que la policía actuó de manera negligente, no registrando la ocurrencia de calle, ni la denuncia realizada por el presidente, tampoco prestó el auxilio correspondiente al presidente de la Liga para la recuperación extrajudicial de las instalaciones, conforme a lo dispuesto en los artículos 65º y 66º de la Ley N.º 30230, puesto que indicaron que debería solicitarlas el titular del predio.

25.2. Desde la fecha de los hechos descritos, los denunciados ejercieron un control arbitrario e ilícito sobre las instalaciones de la Liga restringiendo el acceso de los asociados, únicamente a los días domingos y solo durante los periodos de campeonato, con la evidente intención de ocultar su posesión ilegítima ante la comunidad, con el fin de obtener un beneficio económico ilícito, los denunciados han procedido a alquilar áreas del predio, en varias ocasiones, atribuyéndose facultades de representación inexistentes.

25.3. Con fecha 22 de enero de 2024, se presentó una denuncia penal ante el Ministerio Público contra Luis Ángel Obando Sánchez y quienes resultaran responsables por la presunta comisión de los delitos de fraude en la administración de personas jurídicas, coacción, asociación ilícita y estelionato en agravio de la Liga de Fútbol de Villa el Salvador. Pues a pesar de la elección de un nuevo directorio, estas personas seguían manteniendo el control arbitrario de “el predio” impidiendo el ingreso del nuevo directorio y de varios asociados mediante amenazas y actos intimidatorios. No obstante, a pesar de la gravedad de los hechos, las investigaciones se encuentran estancadas, sin que se hayan obtenido avances significativos hasta la fecha.

25.4. Adicionalmente, alega que, en enero de 2020 los ocupantes del predio suscribieron un contrato con el Club Contigo Perú, el cual fue modificado en 2021, teniendo al señor Milton

Tomas Lluque Sosa, como una de las partes involucradas. Sin embargo, el objeto de dicho contrato no era la realización de entrenamientos deportivos de los jugadores de dicho club, sino más bien la autorización para que dicho señor alquilara las instalaciones a terceros, generando un beneficio económico personal a cambio del pago de una renta de S/ 4,000.00 soles a favor de la Liga. En esa línea, con la finalidad de generar ingresos para iniciar acciones legales para recuperar el predio, se suscribió un nuevo convenio. Sin embargo, el día 1 de setiembre de 2023, cuando se procedió a implementar las mejoras acordadas en dicho convenio, el señor Milton Tomás Lluque Sosa, obstaculizó el acceso al predio, impidiendo el inicio de los trabajos. Frente a esta situación, se llamó a la Policía de la Urb. Pachacamac, quienes únicamente redactaron un acta de ocurrencia de calle.

- 25.5.** En enero de 2024, se cursaron múltiples cartas notariales al señor Milton Tomás Lluque Sosa, solicitando el pago de la deuda acumulada desde febrero de 2023, el cual, actualmente, asciende a la suma de S/ 80,000.00. A pesar de los requerimientos formales, este se ha mostrado renuente a cumplir con sus obligaciones contractuales, contando con el respaldo de las personas que ocupan irregularmente “el predio”, lo que sugiere una posible complicidad con los ocupantes del predio. Asimismo, existen fundados motivos para sospechar que el señor Lluque Sosa en su calidad de subprefecto del distrito de Villa el Salvador, estaría haciendo uso indebido de su cargo y ejerciendo influencia para obstruir las acciones policiales en nuestro perjuicio. A fin de sustentar esta afirmación, se adjuntan los escritos enviados a la Policía Nacional del Perú, en los cuales se ha solicitado su intervención ante los hechos denunciados, así como también diversos escritos, denunciando el uso indebido que estaría haciendo de su cargo.
- 25.6.** El 01 de setiembre de 2024, con el propósito de salvaguardar el material de trabajo y garantizar la continuidad de las labores, se designó a cinco personas para custodiar las instalaciones deportivas. Sin embargo, de manera sorpresiva y violenta, durante la madrugada del 2 de setiembre, un grupo de aproximadamente veinte individuos de dudosa reputación, ingresó al predio y, bajo amenazas, obligó a retirarse al personal asignado.
- 25.7.** No pudieron llevar a cabo las mejoras necesarias en el predio para optimizarlo y ponerlo al servicio de los jóvenes deportistas, debido a que terceros ajenos a la administración legítima continúan ocupando las instalaciones, respaldados por grupos de personas que generan un ambiente de inseguridad y evitan que las juntas directivas democráticamente electas puedan ejercer sus funciones. Por lo tanto, solicitan la intervención de la Procuraduría Pública de la SBN para que inician las acciones legales pertinentes y se recupere el predio, garantizando así el acceso y disfrute de las instalaciones por parte de la comunidad deportiva.
- 25.8.** Finalmente, señala que, resultaría injustificable que se los sanciones con la existencia de la afectación en uso, dado que son las principales víctimas de tal situación. Indicó también que las autoridades competentes no han brindado el apoyo necesario para recuperar el predio que ha sido usurpado por terceros, quienes se benefician indebidamente a costa de la liga deportiva y de la comunidad. No pudiendo su institución realizar mejoras en las instalaciones debido a que no tienen el control desde hace tiempo.

26. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.º 00486-2023/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:

- 26.1.** “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 14 de enero de 2000, a favor de “el afectatario” para destinarlo a uso: deportes.
- 26.2.** En el Asientos 00006 y 00008 de la partida N.º P03064278 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.

26.3. Además, se identificó que “el predio” se encuentra se encuentra bajo posesión de la “Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador” (persona jurídica distinta a “el afectatario”) donde se observó campos deportivos de grass sintético, de tierra afirmada y de edificaciones de material noble, de un piso con techos de concreto, en regular estado de conservación, con el uso de servicios higiénicos y los restantes sin poder identificar el uso respectivo, así como módulos de madera usadas como quioscos de venta; además, se apreció parte de un sistema de riego, una plataforma de concreto, y áreas desocupadas con presencia de rollos de césped sintético y pequeños montículos de piedra y arena conforme se evidenció en la Ficha Técnica N.º 00440-2023/SBN-DGPE-SDS del 5 de octubre de 2023; aunado a ello, a través del Oficio N.º 02285-2023/SBN-DGPE-SDS, se puso de conocimiento de “el afectatario” el inicio del presente procedimiento, las acciones de supervisión realizadas sobre “el predio”, y se requirió remita sus descargos respecto a los hechos antes señalados.

27. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no se encuentra bajo la administración de “el afectatario”, siendo que en la inspección técnica se identificó que se encuentra ocupado por persona jurídica distinta a él. Asimismo, de la información y documentos presentados en el considerando sexto y décimo cuarto de la presente resolución, “el afectatario” indica haber realizado acciones administrativas, las mismas que no habrían sido presentadas o sustentadas de forma idónea ante las autoridades respectivas (denuncias a nivel policial y fiscal las cuales debieron ser en contra de la persona jurídica quien se encuentra ocupando el predio); no obstante, ante la negativa de respuesta o avances sobre las acciones efectuadas, no se advierte posteriormente acciones concretas como haber optado por la vía judicial, que conlleven a la viabilidad de la recuperación de “el predio”, puesto que como afectataria de “el predio” tiene atribuciones y obligaciones amplias como entidad afectataria señaladas en los artículos 149 y 154 de “el Reglamento”. Aunado a ello, se puede apreciar de sus argumentos, la fuerte problemática interna existente entre su directiva y ex directivos de “el afectatario”; sin embargo, dichas circunstancias no son materia de evaluación; toda vez que, en el procedimiento de extinción de la afectación en uso, hace énfasis en las acciones concretas para la recuperación de “el predio”; en consecuencia, se ha determinado que “el predio” se mantiene bajo posesión y ocupación de un particular (“Liga Deportiva Distrital de Fútbol de Villa El Salvador”), sin acciones contundentes que desvirtúen los hechos alegados por esta Subdirección; **correspondiendo 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;**

28. Que, 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”. 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”;

29. 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.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, la Resolución N.º 0012-2025/SBN y el Informe Técnico Legal N.º 0066-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a la “LIGA DEPORTIVA DISTRITAL DE FUTBOL DE VILLA EL SALVADOR” (hoy “LIGA DE FUTBOL DE VILLA EL SALVADOR”) por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **79 008,00 m²** que

forma parte de otro de mayor extensión, ubicado en el Lote 1, Manzana "A", Grupo Residencial 30, Sector Tercero del Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P03064278 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.° 32611, conforme a los fundamentos expuestos.

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

TERCERO: REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.° 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:
Fernando Javier Luyo Zegarra
Subdirector(e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal