

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0133-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 703-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO UPIS EL SALVADOR** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **413,87 m²**, ubicado en el Lote 8, Manzana "Y" del Asentamiento Humano UPIS El Salvador, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N.° P06151057 del Registro de Predios de Arequipa, registrado con CUS N.° 63088 (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 en concreto, está demostrado que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI², mediante Título de Afectación en Uso del 29 de octubre de 2001, afectó en uso “el predio” a favor del **ASENTAMIENTO HUMANO UPIS EL SALVADOR** (en adelante “el afectatario”), con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: local social, no obstante, consta inscrito en el Asiento 00002 de la partida N.º P06151057 del Registro de Predios de Arequipa como servicios comunales. Asimismo, obra inscrita en el Asiento 00003 de la partida antes citada, que a través de la Resolución N.º 0915-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 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 Memorandum N.º 02068-2024/SBN-DGPE-SDS del 6 de setiembre del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00291-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 de agosto 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 155º 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”, 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 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, ahora bien la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00278-2024/SBN-DGPE-SDS del 5 de julio 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.º P06151057 del Registro de Predios de Arequipa; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 22 de marzo de 2024, se aprecia que el citado bien se encuentra ubicado dentro de un entorno urbano y está totalmente libre de edificaciones; y, iii) Con Memorandum N.º 01350-2024/SBN-PP del 3 de julio de 2024,**

² 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.”

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”;

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 00293-2024/SBN-DGPE-SDS del 24 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:

“(…) El terreno es de forma irregular presenta una topografía ondulada, suelo con afloramiento rocoso y arenoso, pendiente inclinada, se encuentra en una zona urbana en proceso de consolidación, cuya accesibilidad es desde la calle Héroes del Cenepa, luego por la calle José Luis Bustamante y Rivero intersección con la calle Francisco Mostajo (vías afirmadas), donde se ubica el predio.

En la inspección in situ, se advierte que el predio se encuentra delimitado en su lindero derecho, por un muro de piedra precario que corresponde a los predios colindantes, el resto del perímetro se encuentra sin delimitación ni cerco, siendo de libre acceso, así también al interior del predio se aprecian, restos de basura, escombros y montículos de piedras ubicados en forma dispersa, sin que se evidencie la ejecución de alguna obra relacionada al destino del predio, finalmente se indica que el predio no cuenta con servicios básicos.

Durante la inspección nos entrevistamos con el Sr. Pablo Ramos Arocutipá, con DNI N.º 40936683, quien indicó ser presidente de la “Asociación Urbanización Popular de Interés Social (UPIS) El Salvador”, acreditado como tal mediante Resolución de Gerencia N.º 004-2024-GBSYDH/HDM del 30 de enero de 2024, emitida por la Municipalidad Distrital de Miraflores (cuya copia de la misma hace entrega en este acto), quien informó que las anteriores gestiones de dicha organización no se preocuparon por cumplir con la finalidad asignada al predio, pero que, a través de faenas piensan construir en el predio una capilla en beneficio de la comunidad. Además, indicó que es parte de la junta directiva desde diciembre de 2023, desconociendo si anteriormente dicha organización social tenía la denominación de la afectataria (asentamiento humano: UPIS el salvador), no contando al momento de la inspección, con el libro de actas y/o apertura de la organización social que preside, a fin de verificar que ambas organizaciones sociales sean las mismas. finalmente, se deja constancia que la persona antes nombrada no suscribió el acta de inspección.”

10. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.º 01041-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 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, con Memorándum N.º 01634-2024/SBN-DGPE-SDS del 17 de julio de 2024, la “SDS” solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante la “UTD”), efectuar las acciones correspondientes para su publicación en el diario de mayor circulación. En respuesta la “UTD” a través del Memorándum N.º 01113-2024/SBN-GG-UTD del 24 de julio de 2024, remitió la versión digital de la publicación efectuada el 22 de julio de 2024, en el diario Perú21;

11. Que, la “SDS” a través del Oficio N.º 01058-2024/SBN-DGPE-SDS del 1 de julio del 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 3 de julio de 2024, solicitó información a la Municipalidad Distrital de Miraflores, 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. 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 01050-2024/SBN-DGPE-SDS del 1 de julio de 2024, notificado el 2 de julio 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 D000316-2024-COFOPRI-UTDA del 5 de julio de 2024 (S.I. N.º 18930-2024), en el que remitió la documentación que dio mérito a la titulación de “el predio”, advirtiéndose únicamente una Ficha de Empadronamiento del 28 de agosto de 2001, indicándose en el rubro: “Pueblo Joven o A.H: Asentamiento Humano UPIS El Salvador”; en el rubro: “Uso Actual: Desocupado; y, en el rubro “Datos del Entrevistado o Poseedor: Félix Enriques Quispe, cargo: presidente”;

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 00219-2024/SBN-DGPE-SDS, 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 1439³, concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: **i)** cuente con edificaciones, **ii)** se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y, **iii)** se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

16. Que, en consecuencia, de lo señalado en la Ficha Técnica N.º 00293-2024/SBN-DGPE-SDS del 24 de julio del 2024, se verificó que “el predio” se encuentra sin delimitación ni cerco, siendo de libre acceso, así también al interior del predio se aprecian, restos de basura, escombros y montículos de piedras ubicados en forma dispersa; 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

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 “el

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

afectuario”, según consta del contenido del Oficio N.º 07660-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de setiembre 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 adicionales 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 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;

18. Que, cabe indicar que, al haber identificado la “SDS” en la inspección realizada que “el predio” se encuentra desocupado, a través del Memorandum N.º 04136-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de setiembre 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 el Memorandum N.º 01531-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de octubre del 2024, con el cual señala que la publicación se realizó en el Diario Perú21 el 28 de setiembre 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 24 de octubre del 2024**;

19. 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 afectuario” sobre los descargos solicitados; por lo que, conforme al reporte del 25 de febrero 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;

20. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.º 00291-2024/SBN-DGPE-SDS), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “el afectuario” no cumplió con la finalidad 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 29 de octubre de 2001, a favor de “el afectuario” para destinarlo a servicios comunales.
- 20.2. En los Asientos 00002 y 00003 de la partida N.º P06151057 del Registro de Predios de Arequipa, obra inscrita la afectación en uso otorgada, y la titularidad de “el predio” corresponde al Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- 20.3. Además, se identificó que “el predio” se encuentra delimitado en su lindero derecho, por un muro de piedra precario que corresponde a los predios colindantes, el resto del perímetro se encuentra sin delimitación ni cerco, siendo de libre acceso, así también en su interior se aprecian, restos de basura, escombros y montículos de piedras ubicados en forma dispersa, sin que se evidencie la ejecución de alguna obra relacionada al destino de “el predio”; todo ello conforme se evidenció en la Ficha Técnica N.º 00293-2024/SBN-DGPE-SDS del 24 de julio del 2024; aunado a ello, a través de “el Oficio”, se puso de conocimiento de “el afectuario” 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, sin respuesta alguna.

21. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” NO se encuentra bajo la administración de “el afectuario”, siendo que de la inspección técnica se identificó que es de libre acceso, en su interior hay restos de basura, entre otros; 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;**

22. 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”;

23. Que, además, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión 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.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0152-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero del 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1°: DISPONER la EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada al ASENTAMIENTO HUMANO UPIS EL SALVADOR por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de 413,87 m², ubicado en el Lote 8, Manzana “Y” del Asentamiento Humano UPIS El Salvador, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N.° P06151057 del Registro de Predios de Arequipa, registrado con CUS N.° 63088, conforme a los fundamentos expuestos.

Artículo 2°: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°: REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.° XII - Sede Arequipa, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal