

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0155-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º **791-2023/SBNSDAPE**, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE GUADALUPE** por causal de incumplimiento de la finalidad respecto del área de **860,00 m²**, constituido por el Lt. LC del Asentamiento Humano Virgen de Guadalupe, ubicado en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01145604 de la Oficina Registral del Callao, con CUS N.º 13804 (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.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 (en adelante “la 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.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 - COFOPRI², mediante del 26 de febrero del 1998, COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor del **ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE GUADALUPE** (en adelante, “el afectatario”), con la finalidad de que sea destinado a: **Local Comunal**. Cabe indicar que, el derecho de afectación en uso otorgado a favor de “el afectatario”, así como el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN, se encuentran registrados en los asientos 00001 y 00002 de la Partida N° P01145604 de la Oficina Registral del Callao, respectivamente;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad

4. Que, mediante Memorándum N.° 02240-2023/SBN-DGPE-SDS del 10 de agosto de 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”), remitió a la SDAPE el Informe de Supervisión N.° 00331-2023/SBN-DGPE-SDS del 4 de agosto de 2023 (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 asignada a “el predio”, trasladando los actuados para evaluar la extinción de 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” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

6. Que, 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, 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.° 00267-2023/SBN-DGPE-SDS del 12 de julio de 2023 realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, verificando que: **i) El titular registral es el Estado, representado por la SBN, tal como se desprende de la Partida N° P01145604 del Registro de Predios de Callao; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 23 de abril de 2023 y de la visualización del Street View de enero 2023, se observa que se encuentra desocupado en su totalidad; y, iii) Con Memorando N° 01535-2023/SBN-PP del 11 de julio de 2023, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN 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 N° DIR N.° 00003-2021/SBN, modificada mediante Resolución N° 0078-2022/SBN del 03 de noviembre del 2022 (en adelante, la “Directiva de Supervisión”);**

² 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, “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 00341-2023/SBN-DGPE-SDS del 26 de julio 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, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

(...) • De la inspección in situ, se advirtió que el predio se encuentra desocupado en su totalidad, libre de edificaciones, sin cerco que permita su custodia, siendo de libre acceso; delimitado por el lindero frente por una vereda de concreto y por el lindero fondo por el cerco perimétrico del predio colindante; observándose al interior del área un árbol, escombros y restos de basura.

• Durante la inspección nos entrevistamos con algunos vecinos de la zona, entre ellos, la Sra. María Santosa Choque Zúñiga (no indicó número de DNI), quien a su vez nos proporcionó el número telefónico del Sr. Fernando Macedo Apaza, con DNIº 25586547, quien es el Secretario General del Asentamiento Humano Virgen de Guadalupe, es así que se conversó telefónicamente con la referida persona, quien manifestó que mediante Resolución Gerencial N° 099-2021- MDMP/GPVAH del 10 de diciembre de 2021 (remitió una copia de la misma), la Municipalidad Distrital de Mi Perú, reconoció a la citada organización social y su persona como Secretario General con vigencia del 10 de diciembre de 2021 al 9 de diciembre de 2023; a su vez manifestó que se han reunido con los miembros de dicha Asociación a fin de iniciar acciones para construir el local comunal, por cuanto a la fecha no lo han podido hacer; asimismo, señalo que recibió el Oficio N° 01692-2023/SBN-DGPE-SDS del 7 de julio de 2023 relativo al requerimiento de información cursado por esta subdirección, por lo que indica que pronto darán respuesta a dicho requerimiento.

10. Que, “la SDS” informó que, mediante el Oficio N.º 01692-2023/SBN-DGPE-SDS del 7 de julio de 2023, comunicó a “el afectatario” que, de oficio, se vienen desarrollando actuaciones de supervisión sobre el acto administrativo de afectación en uso que tiene a su favor. Asimismo, se le requirió información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emanan del acto de afectación en uso objeto de la presente supervisión, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles. Es importante señalar que el oficio antes mencionado fue remitido a la dirección de “el predio”, puesto que, de la búsqueda realizada en el Índice Nacional de Personas Jurídicas de la SUNARP, se verificó que no cuenta con registro alguno. Es así que, mediante “Acta de Constancia” expedida por Mito Courier S.A.C., se procedió a remitir el cargo del oficio, indicando que fue notificado el 13 de julio de 2023 y que la persona que lo recibió se negó a firmar el cargo.;

11. Que, a través del Oficio N.º 01691-2023/SBN-DGPE-SDS del 7 de julio de 2023, notificado en la misma fecha vía su casilla, “la SDS” solicitó a la Municipalidad Distrital de Mi Perú información acerca de si “el afectatario” se encuentra inscrito en el Registro Único de Organizaciones Sociales – RUOS de dicha entidad, así como respecto al cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a “el predio”. Para ello, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información. No obstante, pese al tiempo transcurrido, la citada comuna edil no ha remitido la información requerida;

12. Que, a través del escrito del 27 de julio de 2023 (S.I. N° 19852-2023) recibido el 31 de julio de 2023, el Sr. Fernando Macedo Apaza, Secretario General de “el afectatario” acreditado mediante la Resolución Gerencial N° 099-2021-MDMP/GPVAH emitida por la Municipalidad Distrital de Mi Perú, brindó respuesta al Oficio N.º 01692-2023/SBN-DGPE-SDS, informando entre otros, que vienen organizando actividades inherentes a la edificación que realizarán sobre “el predio” y que, según indica el hecho de que tuviese como titular el Estado representado por esta Superintendencia era un impedimento para que puedan edificar algún proyecto destinado a algún fin social; .

13. Que, conforme se desprende del numeral 2.17 del “Informe de SDS”, en la inspección técnica realizada en campo se obtuvo información por parte del Secretario General de “el afectatario” respecto a su domicilio. En virtud de ello, dicha área emitió el Oficio N° 01795-2023/SBN-DGPE-SDS, del 20 de julio de 2023 y recibido el 31 de julio de 2023. En dicho oficio, se adjuntó copia del Acta de Inspección N° 00230-2023/SBN-DGPE-SDS, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el ítem ix), literal a) del numeral 6.2.2. de la “Directiva de Supervisión”;

Respecto a la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

14. Que, el subnumeral 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”;

15. Que, de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439, concordante con el literal f) del artículo 5° de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: *i) cuente con edificaciones, ii) se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y, iii) se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;*

16. Que, conforme a la inspección técnica efectuada por “la SDS” se constató que “el predio” se encuentra desocupado en su totalidad, libre de edificaciones, sin cerco que permita su custodia, siendo de libre acceso; delimitado por el lindero frente por una vereda de concreto y por el lindero fondo por el cerco perimétrico del predio colindante observándose al interior del área un árbol, escombros y restos de basura; en consecuencia, la competencia le corresponde a esta Superintendencia;

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 la SDAPE, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “el afectatario”, según consta del contenido del Oficio N.° 06899-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de septiembre de 2023 (en adelante “el Oficio”) con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4 de “la Directiva” y el numeral 172.2 del artículo 172° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.° 27444, 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, como se indicó, “el Oficio” fue notificado el 26 de septiembre de 2023; sin embargo, la persona que firmó el cargo no dio referencias sobre el grado de parentesco con “el afectatario”, por lo que, a través del Memorándum N.° 03276-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de agosto de 2024 se solicitó la publicación del Oficio N.° 06899-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de septiembre de 2023 a la Unidad de Trámite Documentario – UTD, la misma que fue atendida mediante el Memorándum N.° 01231-2024/SBN-GG-UTD del 15 de agosto de 2024 con el cual se remitió el extracto de publicación efectuada en el diario Perú 21 el 14 de agosto de 2024;

19. Que, mediante el Oficio N.° 09409-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19 de noviembre de 2024, se requirió al Sr. Fernando Macedo Apaza, Secretario General de “el afectatario”, que presentara los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación, conforme al numeral 6.4.4 de “la Directiva” y al numeral 172.2 del artículo 172° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.° 27444, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de la afectación en uso con la información disponible hasta la fecha. Según el cargo de notificación, el Oficio fue recibido por el administrado el 2 de diciembre de 2024;

20. Que, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21° del "TUO de la LPAG", se tiene por bien notificado; **siendo que el plazo para emitir los descargos solicitados en "el Oficio" venció el 2 de enero de 2025**; sin embargo, conforme consta en el Reporte de Oficios del 3 de marzo de 2025; el Secretario General de "el afectatario" no dio respuesta;

21. Que, de la información remitida por "la SDS", y de la evaluación efectuada por la SDAPE, 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" constituye un bien de dominio público, afectado en uso mediante título de COFOPRI del 26 de febrero de 1998 a favor de "el afectatario", con la finalidad que sea destinado a **Local Comunal**.

21.2. Se encuentra inscrito en la Partida N° P01145604 de la Oficina Registral del Callao, con CUS N.º 13804. Asimismo, se debe indicar que el derecho de afectación en uso otorgado a favor de "el afectatario", así como el dominio de "el predio" a favor del Estado representado por la SBN, se encuentran registrados en los asientos 00001 y 00002 de la Partida N° P01145604 de la Oficina Registral del Callao, respectivamente.

21.3. Conforme a la inspección técnica efectuada por "la SDS" se constató que "el predio" se encuentra desocupado en su totalidad, libre de edificaciones, sin cerco que permita su custodia.

22. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que "el predio" no se encuentra bajo la administración de "el afectatario", debido a que se encuentra desocupado, libre de edificaciones, sin cerco perimétrico; **en tal sentido, corresponde 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 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 Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, "la Directiva", Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el **Informe Técnico Legal N.º 0173-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de marzo de 2025**;

SE RESUELVE:

Artículo 1º: DISPONER la EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada al otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO VIRGEN DE GUADALUPE** por causal de incumplimiento de la finalidad respecto del área de **860,00 m²**, constituido por el Lt. LC del Asentamiento Humano Virgen de Guadalupe, ubicado en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01145604 de la Oficina Registral del Callao, con CUS N.º 13804 conforme a los fundamentos expuestos.

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

Artículo 3°: **REMITIR** la presente resolución a la Oficina Registral del Callao 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