

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0200-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 783-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **227,90 m²**, constituido por el Lt. 1A, Manzana D del Asentamiento Humano Cristo Rey, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.° P01219942 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.° 40288 (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 25 de agosto del 2004, afectó en uso “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA** (en adelante “la afectataria”), finalidad que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, Uso Municipal, asimismo, en el asiento 00004 de la Partida N° P01219942 del Registro de Predios de Lima figura como uso de “el predio” servicios comunales. De otro lado, en el asiento 00005 de la citada partida figura el dominio de “el predio” 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.° 02353-2024/SBN-DGPE-SDS del 10 de octubre de 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.° 00346-2024/SBN-DGPE-SDS del 4 de octubre de 2024 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas, advirtió que “la afectataria” viene incumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, y se evaluó la extinción total de la afectación en uso otorgada;

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.° DIR-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.° 00003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”) y sus modificatorias;

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.° 00342-2024/SBN-DGPE-SDS del 21 de agosto de 2024, se realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, concluyendo que: **i) El titular registral es el Estado representado por la SBN, tal como se desprende de la Partida N.° P01219942 del Registro de Predios de Lima; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth de fecha 23 de abril de 2023, que son utilizadas como apoyo técnico referencial, se advirtió que “el predio” se encontraría parcialmente ocupado por edificaciones, cuyas características físicas no es posible determinar; asimismo, se visualiza área sin ocupación; iii) Con Memorándum N.° 01707-2024/SBN-PP del 21 de agosto de 2024, emitido por la Procuraduría Pública (PP) 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 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, asimismo, la “SDS” llevo a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “la afectataria” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó, producto de la referida inspección se emitió la **Ficha Técnica N° 00350-2024/SBN-DGPE-SDS del 2 de setiembre de 2024, y su respectivo Panel Fotográfico, Plano Diagnóstico – Ubicación N° 1589-2024/SBN-DGPE-SDS** que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

“El predio inspeccionado se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, en mérito al Título de Afectación en Uso del 25 de agosto de 2004, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; constatándose lo siguiente:

El terreno es de forma irregular, presenta una topografía ondulada, se encuentra en zona urbana, cuya accesibilidad es desde el pasaje 1 (vía asfaltada) siguiendo por el pasaje 6 (escaleras) hasta llegar al predio. En la inspección in situ se advierte que el predio cuenta con tres (03) áreas que, por sus características específicas, tuvieron que ser tratadas de manera individual, conforme al siguiente detalle:

Área 1: *Se encuentra ocupada por parte de una edificación de material noble y madera con techo de calamina de un nivel, cabe señalar que la citada edificación se extiende sobre parte de un área de vía denominado pasaje 6.*

Área 2: *Se encuentra totalmente ocupada por parte de una edificación de material noble con techo de concreto armado, de dos niveles, en proceso de construcción, que proviene de la extensión del lote 6 de la manzana “D” del Asentamiento Humano Cristo Rey.*

Área 3: *Libre de ocupaciones, de libre acceso; asimismo, se pudo observar montículos de piedra, desmonte, basura dispersa y caminos peatonales que indistintamente cruzan el predio en el lado sur oeste.*

Durante la inspección, nos entrevistamos con el señor Bernardo Wilfredo caballero Zabalaga, con DNI N° 08924564, Secretario General del Asentamiento Humano Cristo Rey, quien nos señaló que el área 1 viene siendo ocupada por la Señora Burillo Gómez hace aproximadamente 4 años (la cual no se encuentra en el predio); asimismo manifiesta que dicha área estaría siendo utilizada como depósito. En el área 2 no se encontró a los ocupantes; sin embargo, los vecinos de la zona manifiestan que los mismos suelen venir por las tardes. finalmente, la persona entrevistada no suscribió el acta; y no se ubicó a ningún representante de la entidad beneficiaria del derecho”.

10. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.° 01282-2024/SBN-DGPE-SDS del 14 de agosto de 2024, notificado a través de la casilla electrónica en la misma fecha y mediante mesa de partes virtual el 3 de setiembre de 2024, le comunicó a “la afectataria” el inicio de las actuaciones de supervisión; asimismo, le solicitó información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada y de las obligaciones, que emana del acto administrativo, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información; sin embargo, no se obtuvo respuesta alguna;

11. Que, además la “SDS” informó, que mediante Memorándum N.° 01857-2024/SBN-DGPE-SDS del 14 de agosto de 2024, solicitó a la Procuraduría Pública de la SBN, que brinde información en cuanto a la existencia de algún proceso judicial que recaiga sobre el predio submatéria. En respuesta a ello, la Procuraduría Pública a través del Memorándum N.° 01707-2024/SBN-PP del 21 de agosto de 2024, indicó que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

12. Que, asimismo, mediante el Oficio N.° 01336-2024/SBN-DGPE-SDS del 26 de agosto de 2024, notificado mediante su Mesa de Partes Virtual el 28 de agosto de 2024, se remitió a “la afectataria” copia del Acta de Inspección N.° 00267-2024/SBN-DGPE-SDS del 21 de agosto de 2024, a fin de poner en conocimiento la situación física encontrada en “el predio”, de conformidad de lo señalado 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

13. 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”;

14. Que, mediante Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas - DGA, estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal; motivo por el cual, cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de las entidades, deberán ser presentados a la referida Dirección;

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

17. Que, de la inspección técnica realizada según **Ficha Técnica N° 00350-2024/SBN-DGPE-SDS** se identificó que “el predio” se encuentra conformada por tres (3) áreas: Área 1: se encuentra ocupada por parte de una edificación de material noble y madera con techo de calamina de un nivel; Área 2: se encuentra totalmente ocupada por parte de una edificación de material noble con techo de concreto armado, de dos niveles, en proceso de construcción, que proviene de la extensión del lote 6 de la manzana “D” del Asentamiento Humano Cristo Rey, y el Área 3: libre de ocupaciones, de libre acceso, advirtiéndose que las ocupaciones provienen de terceros particulares; es decir, no se encuentran destinados a la prestación de algún servicio público y tampoco a un fin institucional, así como no cuenta con edificaciones que brinden un servicio público; **en consecuencia, “el predio” no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con la evaluación del presente procedimiento;**

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 esta Subdirección, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la afectataria” con conocimiento de su Procuraduría Pública, según consta del contenido del Oficio N.º 00558-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero de 2025 (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 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;**

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

19. Que, “el Oficio” fue notificado el 3 de febrero de 2025, conforme a la Correspondencia de Cargo N.º 01313-2025/SBN-GG-UTD; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; igualmente, es preciso señalar que **el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 24 de febrero de 2025;**

20. Que, como parte del procedimiento, a través del Oficio N.º 562-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero de 2025, notificado vía casilla electrónica el 4 de febrero de 2025, según consta en Acuse de Recibo, se puso de conocimiento a la Contraloría General de la República, el inicio del procedimiento de extinción de la afectación en uso, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 49º de “el Reglamento”; del mismo modo, se deberá comunicar el resultado de dichas acciones;

21. Que, revisado el 17 de marzo de 2025, el Sistema Integrado Documentario - SID, con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que no obra respuesta por parte de “la afectataria”, sobre los descargos solicitados conforme “el Oficio”; por lo que, 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;

22. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.º 00346-2024/SBN-DGPE-SDS, Ficha Técnica N.º 00350-2024/SBN-DGPE-SDS), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “la afectataria” no cumplió con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

22.1. La entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI⁴, mediante Título de Afectación en Uso del 25 de agosto del 2004, afectó en uso “el predio” a favor de “la afectataria”, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: Uso Municipal, asimismo, en el asiento 00004 de la Partida N.º P01219942 del Registro de Predios de Lima figura como uso de “el predio” servicios comunales. De otro lado, en el asiento 00005 de la citada partida figura el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

22.2. Conforme a la inspección técnica efectuada por “la SDS” (Ficha Técnica N.º 00350-2024/SBN-DGPE-SDS) se constató que “el predio” se encuentra conformada por tres (3) áreas: **Área 1:** se encuentra ocupada por parte de una edificación de material noble y madera con techo de calamina de un nivel; **Área 2:** se encuentra totalmente ocupada por parte de una edificación de material noble con techo de concreto armado, de dos niveles, en proceso de construcción, que proviene de la extensión del lote 6 de la manzana “D” del Asentamiento Humano Cristo Rey; **Área 3:** libre de ocupaciones, de libre acceso, advirtiéndose que una parte viene siendo ocupado por terceros y otra área libre de ocupación, **es decir “la afectataria” no viene cumpliendo con la finalidad destinada a “el predio” (Uso Municipal); aunado a ello, no ha remitido los descargos solicitados.**

23. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no se encuentra bajo la administración de “la afectataria” ni destinado a la finalidad de “el predio” (Uso Municipal), por el contrario viene siendo ocupado parcialmente por terceros y el resto desocupado; **en tal sentido, corresponde a esta Subdirección declarar la extinción total 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;**

24. Que, asimismo, 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”;

⁴ 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.

25. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de esta Superintendencia 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 228-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1º: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del área predio de **227,90 m²**, constituido por el Lt. 1A, Manzana D del Asentamiento Humano Cristo Rey, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º P01219942 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.º 40288, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3º: REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de Lima, para su inscripción correspondiente.

Artículo 4º: 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