

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0231-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 408-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **MODIFICACIÓN DE TITULARIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **CLUB DE MADRES SEÑOR DE LOS MILAGROS**, respecto del predio de **124,50 m²**, ubicado en el lote 1, manzana H del Pueblo Joven Villa Alejandro, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03152700 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N.º 38904 (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 Reglamento² y modificatorias (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.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 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 Estatual - 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;

3. Que, en el caso concreto, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI el 29 de septiembre de 2002, afectó en uso “el predio” a favor del “Club de Madres Señor de Los Milagros”, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus

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

² Aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

funciones (uso: servicios comunales); inscribiéndose en el asiento 00004 de la partida N.º P03152700 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, en el asiento 00005 se verificó que a través de la Resolución N.º 0910-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2019, se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

4. Que, con Memorando N.º 00896-2024/SBN-DGPE-SDS del 29 de abril del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión N.º 00081-2024/SBN-DGPE-SDS del 18 de abril del 2024, con el cual concluye entre otros que revisado los antecedentes administrativos de “el predio” remitidos por COFOPRI, se tiene que se ha identificado a integrantes de la Junta Directiva del año 1997 del **“CLUB DE MADRES SEÑOR DE LOS MILAGROS” (“la afectataria”)** coincidiendo con la información consignada en la Partida N.º 12010540 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, que corresponde al **“CLUB DE MADRES SEÑOR DE LOS MILAGROS DE LA ZONA E DE LURÍN”**, por ende, se determinó que se trataría de la misma afectataria requiriendo se evalúe la modificación de la titularidad de la afectación en uso de “el predio”;

Respecto del procedimiento de modificación de titularidad de la afectación en uso de “el predio”

5. Que, el procedimiento de afectación en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151º que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. **En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público**, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

6. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 153º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136º de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136º de “el Reglamento”);

7. Que, en ese contexto, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (en adelante la “SDS”), a través del Informe Preliminar N.º 00051-2024/SBN-DGPE-SDS 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.º P03152700 del Registro de Predios de Lima; **ii)** De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 17 de abril de 2023, se aprecia que “el predio” se encuentra ocupado por edificaciones, cuyas características físicas no es posible determinar; y, **iii)** Con Memorandum N.º 00385-2024/SBN-PP del 28 de febrero de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN, y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral antes acotada, verificaron que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

8. Que, asimismo la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “la afectataria” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica N.º 00055-2024/SBN-DGPE-SDS del 11 de marzo de 2024, y su respectivo Panel Fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión N.º 00081-2024/SBN-DGPE-SDS del 18 de abril de 2024, en el que se concluyó que “el predio” viene

siendo destinado a la finalidad establecida; toda vez que, que en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

"(...) El predio se encuentra ocupado por parte de un cerco de calamina y por una edificación de material noble, de un piso con techo de calamina, en regular estado de conservación, sobre la cual se ubican dos paneles con una descripción que dice: "Club de Madres Señor de los Milagros - Comedor", y cuenta con un ingreso que se produce a través de una puerta ubicada frente a la Calle 8, en cuyo interior se pudo apreciar ambientes destinados a comedor, cocina y servicios higiénicos, así como ambientes donde se observó diversos tipos de mobiliarios y tenderos de ropa, estos bajo techos de calamina sostenidas por material precario; asimismo, se pudo apreciar un área que es utilizada como patio. Además, cuenta con los servicios básicos de luz (Suministro n.º 1893807), agua y desagüe.

Durante la inspección se identificó a la Sra. Teodora Ayala Viera, con DNI N.º 09514555, quien manifestó ser la encargada del comedor popular y asociada del Club de Madres Señor de los Milagros de la Zona E de Lurín, inscrito en la Partida N.º 12010540 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; asimismo, indicó que en el predio funciona un comedor popular que se encuentra bajo administración de su representada, donde se brinda el servicio de alimentación todos los días, a adultos mayores y personas de bajos recursos cobrando un precio módico, también refirió que se encuentran al día en el pago de tributos municipales del predio submatría. Por otro lado, nos puso en contacto telefónico con la Sra. Cristina Hernández Valencia, quien manifestó ser asociada del citado club de madres, indicando que el comedor popular funciona en el predio hace más de 30 años y siempre ha estado bajo administración del Club de Madres Señor de los Milagros de la Zona E de Lurín. Finalmente, se deja constancia que la señora Teodora Ayala Viera no suscribió el acta de inspección."

9. Que, la "SDS" mediante Oficio N.º 00252-2024/SBN-DGPE-SDS del 27 de febrero de 2024, notificado vía courier el 26 de marzo de 2024, comunicó a "la afectataria" que, de oficio viene desarrollando actuaciones de supervisión sobre el acto administrativo de afectación en uso otorgada a su favor; y le requirió información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emanan del acto de afectación en uso materia de la presente supervisión, para lo cual le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles; en respuesta, "la afectataria" a través de la Carta del 20 de marzo de 2024 (S.I. N.º 07467-2024) informó que, tienen la denominación de "Club de Madres Señor de los Milagros de la Zona E de Lurín" y se encuentran inscritos en la Partida N.º 12010540 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, debido a que existe un club de madres con la denominación de "Club de Madres Señor de Los Milagros" en Chíncha, adjuntando la esquila de observación del 03 de mayo del 2016 de la Oficina Registral de Lima (Título N.º 2016-00489201); asimismo, comunicó que brindan ayuda a las personas de bajos recursos y que vienen cumpliendo con la finalidad para lo cual fue otorgado;

10. Que, la "SDS" a través del Oficio N.º 00254-2024/SBN-DGPE-SDS del 27 de febrero de 2024, procedió a requerir información a la Municipalidad Distrital de Lurín, respecto al cumplimiento de pago de los tributos municipales que afectan a "el predio" e informe si en su Registro Único de Organizaciones Sociales (R.U.O.S.) se encuentra registrada "la afectataria" y en caso fuera así, remita la documentación de su actual junta directiva y la dirección domiciliaria del secretario general y/o presidente, debiendo remitir en lo solicitado dentro del plazo de diez (10) días hábiles de notificado; sin embargo, no remitió respuesta;

11. Que, asimismo, de la inspección técnica inopinada realizada sobre "el predio" el 29 de febrero de 2024, profesionales de la "SDS" dejaron constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección N.º 0033-2024/SBN-DGPE-SDS de la misma fecha, habiéndose remitido copia a "la afectataria" con Oficio N.º 00318-2024/SBN-DGPE-SDS notificado vía courier el 11 de marzo de 2024, ello en cumplimiento de lo señalado en el ítem ix), literal a) del numeral 6.2.2. de la "Directiva de Supervisión";

12. Que, adicionalmente mediante Oficio N.º 00276-2024/SBN-DGPE-SDS notificado el 4 de marzo de 2024 la "SDS" solicitó información a el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), a fin que remita copia simple de la ficha de empadronamiento y demás actuados que consten en el expediente administrativo que dieron mérito a la afectación en uso de "el predio", en atención a ello con Oficio N.º D000097-2024-COFOPRI-UTDA del 6 de marzo de 2024 (S.I. N.º 06013-2024), COFOPRI remitió en digital la Ficha de Empadronamiento y los documentos que obran en el expediente administrativo;

13. Que, la “SDS” informó que, de acuerdo a la evaluación realizada al acervo documentario remitido por COFOPRI, advirtió entre otros, lo siguiente: *i) Se observó un recibo de servicio de agua “SEDAPAL” a nombre del Comedor Popular Sr de Los Milagros, con Suministro N.º 5023289-1, un Acta de Constitución del “Club de Madres Señor de Los Milagros” del 05.08.1987 y un Acta de Asamblea del 24.04.1997, en la cual se nombró como presidente a la Sra. Cristina Valencia Donayre lo cual se condice con la información presentada a través de la Carta del 20.03.2024 (S.I. N.º 07467-2024), a través de la cual el “Club de Madres Señor de los Milagros de la Zona E de Lurín”, informa que están inscritos en la Partida N.º 12010540 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, verificándose en la citada partida que la Sra. Cristina Valencia Donayre figura en diversas juntas directivas como presidenta, así como otros integrantes en diferentes cargos. Asimismo, se visualizó diversos documentos tales como: Hoja de Liquidación del Impuesto Predial 2018, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín, con el código de contribuyente N.º 04039, recibo de SEDAPAL con Suministro N.º 5023289-1, recibo de Luz del Sur con Suministro N.º 1893807 y la apertura de su libro de Acta de Asamblea General N.º 03, con la denominación O.S.B. “Club de Madres Señor de los Milagros de la Zona E de Lurín”, y , ii) Se cuenta con la Declaración Jurada de Autoevaluó de “el predio” del año 1998, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín teniendo como código de contribuyente N.º 04039, donde consta consignado la denominación “Club de Madres Señor de Los Milagros”;*

14. Que, en tal sentido, la “SDS” indicó que, quien se encuentra ocupando “el predio” destinándolo a comedor popular es el “Club de Madres Señor de Los Milagros de la Zona E de Lurín”, puesto que, habiendo gestionado la modificación de su denominación a “Club de Madres Señor de Los Milagros” esta no fue posible, por cuanto ya existe otra asociación con dicha denominación. Asimismo, verificado los antecedentes administrativos remitidos por COFOPRI, se advirtió que se trataría de la misma afectataria; en consecuencia, el **“CLUB DE MADRES SEÑOR DE LOS MILAGROS DE LA ZONA E DE LURÍN”**, es en adelante la nueva denominación de **“la afectataria”**.

Respecto a la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

15. 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”;*

16. 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;*

17. Que, bajo ese contexto, tomando en cuenta los hechos encontrados en la inspección técnica efectuada en “el predio” el 29 de febrero de 2024 (Ficha Técnica N.º 00055-2024/SBN-DGPE-SDS), se verificó que en “el predio” se encontraría funcionando un comedor popular, puesto que se observó un letrero que dice: “Club de Madres Señor de los Milagros-Comedor” en cuyo interior se visualizó ambientes destinados a comedor, cocina y servicios higiénicos, así como ambientes con diversos tipos de mobiliarios y tenderos de ropa, bajo administración del “Club de Madres Señor de los Milagros de la Zona E de Lurín”, no siendo destinado a un uso o servicio público bajo administración de una entidad conformante del SNBE; en consecuencia, “el predio” no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, **correspondiendo a esta Superintendencia la competencia de continuar con las actuaciones pertinentes;**

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

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

18. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por la SDAPE, mediante Oficio N.º 00479-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio”) se hizo de conocimiento a “la afectataria” la situación advertida respecto a su denominación y ocupación, y a su vez, se requirió mayor información de corresponder sobre la afectación en uso de “el predio”, 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, caso contrario se continuaría con la evaluación del procedimiento indicado, con la información con la que se cuenta a la fecha;

19. Que, “el Oficio” fue notificado a “la afectataria” el 06 de febrero del 2025 conforme a la Correspondencia-Cargo N.º 02052-2025/SBN-GG-UTD, sin embargo, “la afectataria” no presentó mayor información, por lo que, se continua con la evaluación del procedimiento con la documentación obtenida a la fecha;

20. Que, en consecuencia, de acuerdo a la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha podido dilucidar que, quien se encuentra ocupando el predio es la propia afectataria de acuerdo a lo argumentando en el noveno, décimo tercero y décimo cuarto considerandos de la presente resolución, aunado a ello, se encuentra cumpliendo con la finalidad otorgada (local comunal) de acuerdo al título de afectación en uso expedido por COFOPRI del 29 de septiembre de 2002; por lo que, **corresponde aprobar la modificación de la titularidad de la afectación en uso en favor del “CLUB DE MADRES SEÑOR DE LOS MILAGROS DE LA ZONA E DE LURIN”**, a plazo indeterminado a fin que esta continúe destinando “el predio” al cumplimiento de su finalidad (uso: local comunal);

Respecto a las obligaciones de “la afectataria”

21. Que, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de afectación en uso; conforme se detalla a continuación:

21.1 Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149º de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** Efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** Conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** Asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67º del Reglamento; **vi)** Efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

21.2 De igual forma, “la afectataria” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada (...).

22. Que, debe tomar en cuenta que el artículo 155º de “el Reglamento” señala que las causales de extinción de la afectación en uso son: **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);

23. Que, por otro lado, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0261-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- MODIFICAR LA TITULARIDAD de la **AFECTACIÓN EN USO** a favor del “**CLUB DE MADRES SEÑOR DE LOS MILAGROS DE LA ZONA E DE LURÍN**”, como la nueva entidad afectataria del área de 124,50 m², ubicado en el lote 1, manzana H del Pueblo Joven Villa Alejandro, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03152700 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N.º 38904, por un plazo indeterminado, a fin que continúe siendo destinado al desarrollo específico de sus funciones: local comunal; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso por las causales señaladas en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Moquegua de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese, publíquese y regístrese.-

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