

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0320-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 959-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **CONSEJO EJECUTIVO CENTRAL DE LA COMUNIDAD URBANA AUTOGESTIONARIA DE HUAYCÁN** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del área de **3 541,68 m²**, que forma parte de un área de mayor extensión, ubicado en el lote 2, manzana C, zona núcleo central de servicios del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P02185898 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.° 32106 (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 17 de noviembre de 2000, afectó en uso el área de 4 730,97 m², inscrito en la Partida N.º P02185898 del Registro de Predios de Lima a favor del **CONSEJO EJECUTIVO CENTRAL DE LA COMUNIDAD URBANA AUTOGESTIONARIA DE HUAYCÁN** (en adelante “el afectatario”), con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: local comunal, según consta inscrito en el asiento 00004 de la citada partida. No obstante, con Resolución N.º 128-2008/SBN-GO-JAR del 21 de julio de 2008, la entonces Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de esta Superintendencia, dispuso la extinción total de la afectación en uso; asimismo, con Resolución N.º 184-2008/SBN-GO-JAR del 30 de setiembre de 2008, se resolvió estimar el recurso de reconsideración interpuesto contra la citada Resolución, disponiéndose la extinción de la afectación en uso parcialmente del área de 1 189,29 m², **conservándose la afectación en uso del área de 3 541,68 m²**, conforme lo señala el asiento 00008 de la partida mencionada;

4. Que, de igual forma, el dominio de “el predio” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales conforme lo resuelto en la Resolución N.º 128-2008/SBN-GO-JAR, cuya inscripción obra en el asiento 00006 de la partida antes citada;

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

5. Que, mediante Memorándum N.º 02616-2023/SBN-DGPE-SDS del 18 de setiembre del 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00373-2023/SBN-DGPE-SDS del 11 de setiembre del 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”;

6. 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.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” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

7. 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;

8. 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**

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.”

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);

9. Que, la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00298-2023/SBN-DGPE-SDS del 7 de agosto 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 P02185898 del Registro de Predios de Lima; **ii)** De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 23 de abril de 2023, apreció que el citado bien se encuentra ocupado por un cerco perimétrico, en cuyo interior se observan edificaciones cuyas características físicas no es posible determinar; y, **iii)** Con Memorandum N.º 01755-2023/SBN-PP del 8 de agosto 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”;

10. 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 emitió la Ficha Técnica N.º 00361-2023/SBN-DGPE-SDS del 16 de agosto 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 octavo 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 plana y se encuentra en zona urbana consolidada, cuya accesibilidad es por la Av. 15 de Julio (vía asfaltada), seguida del Pasaje S/N. Durante la inspección, se verificó que en el predio existen cuatro (04) áreas, que por sus características específicas tuvieron que ser tratadas de manera individual, las cuales se detallan a continuación:

- Área 1: Ocupada por el denominado “Consejo Ejecutivo Central de la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán”, con una edificación de material noble de un piso, sobre la cual se ubica panel que dice “Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán – Consejo Ejecutivo”, con techo de calaminas sostenidos por estructuras metálicas, en regular estado de conservación, con un ingreso principal que se produce a través de una puerta de metal ubicada frente al Pasaje S/N, con ambientes destinados para oficina de presidencia, oficina de comité electoral, sala de reuniones, oficina del consejo de vigilancia central (la misma que se encontraba cerrada), servicios higiénicos, cocina, depósitos y un espacio usado como esparcimiento con presencia de un estrado, en el cual también se observan sillas, mesas y dos parlantes; además cuentan con todos los servicios básicos. Durante la inspección nos entrevistamos con el Sr. Víctor Cárdenas Fernández con DNI N.º 09067741, administrador del “Consejo Ejecutivo Central de la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán”, así como con el Sr. Charles Jaime Lastra Domínguez con DNI N.º 07084284, Integrante de la Comisión Técnico Legal del citado Consejo Ejecutivo, quienes manifestaron que vienen dándole el uso de local institucional al área 1, desde la fecha en que se les otorgó la afectación en uso; asimismo en cuanto al área 2 manifestaron que se encuentra temporalmente ocupado por un restaurante y tienda de abarrotes quienes ya suscribieron un acta de conciliación para retirarse próximamente; además que en cuanto al área 3, indicaron que la anterior gestión en el año 2005 alquiló dicha área a la Sra. Francisca Farje Vilcahuaman a razón de S/. 1, 000.00 soles mensuales y que en la actualidad han remitido cartas notariales a dicha persona, requiriéndole que se retire del predio y pague lo que les debe.

- Área 2: Ocupada por terceros, con parte de la edificación de material noble mencionada en el Área 1, la cual está constituida por el restaurant denominado “La Frutit’a” y una pequeña tienda de abarrotes.

- Área 3: Ocupado por terceros, el cual se encuentra delimitada por un cerco perimétrico de material noble, en cuyo interior se puede observar edificaciones de madera y triplay, de un piso con techo calamina, destinados para boletería, guardiana, depósito y servicios higiénicos, así como una gran área destinada para los juegos recreativos mecánicos y áreas de circulación, con un ingreso principal que se produce a través de un portón metálico ubicado frente al Pasaje S/N, en la que se aprecia un panel con indicaciones por parte de la Administración del Centro Recreacional “Sebas Park”; además, no cuenta con los servicios básicos, sin embargo, se abastecen de energía eléctrica a través de generadores eléctricos. Durante la inspección ubicamos a la Sra. Francisca Farje Vilcahuaman, con DNI N.º 45672498 quien manifestó ocupar dicha área la ocupan desde el año 2005 por cuanto lo alquiló de la anterior gestión del “Consejo Ejecutivo Central de la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán”, dándole el uso de parque recreacional llamado “Sebas Park”.

- Área 4: Ocupada por una vía (trocha carrozable) que cruza el predio, siendo de libre acceso.”

11. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.º 01915-2023/SBN-DGPE-SDS del 7 de agosto del 2023, comunicó a “el afectatario” el inicio de las actuaciones de supervisión, así como requirió información respecto al cumplimiento de la finalidad y sus obligaciones, que emana del acto administrativo, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información;

12. Que, “el afectatario” en respuesta al requerimiento antes mencionado, remitió a la “SDS” el Oficio N.º 052- 2023-CEC-CUAH del 24 de agosto de 2023 (S.I. N.º 22948-2023), con el cual, informa -entre otros- que vendrían cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, habiendo construido oficinas administrativas, servicios higiénicos, cocina, salón de asambleas eventos culturales, sociales y de salud, en beneficio de la comunidad de Huaycán, así como informan que la parte posterior de “el predio” lo han alquilado temporalmente a la Sra. Francisca Marcelina Farge Vilcahuamán, para el funcionamiento de juegos mecánicos recreativos, quien a la fecha no desocupa el espacio por lo que ha sido denunciada por el delito de Usurpación así como han interpuesto una demanda de desalojo; por otro lado, hacen referencia que, parte del predio fue otorgado en concesión para el funcionamiento de un cafetín y así obtener fondos para las diversas gestiones que realizan;

13. Que, a través del Oficio N.º 01914-2023/SBN-DGPE-SDS del 7 de agosto de 2023, la “SDS” solicitó información a la Municipalidad Distrital de Ate, a efectos de verificar si “el afectatario” viene cumpliendo con el pago de tributos municipales en referencia a “el predio”, debiendo remitir dicha información dentro del plazo de diez (10) días hábiles de notificada. Siendo atendido mediante Oficio N.º 036-2023- MDA/GAT del 23 de agosto de 2023 (S.I. N.º 22789-2023), por la citada comuna edil, informando que, de la revisión del Sistema de Administración Tributaria, se aprecia que “el afectatario” no registra ningún predio a su nombre, por lo que no tienen condición de contribuyente;

14. Que, asimismo, la “SDS” como parte de las acciones realizadas, informó que con Oficio N.º 01945-2023/SBN-DGPE-SDS notificado el 16 de agosto del 2023, remitió a “el afectatario”, el Acta de Inspección N.º 0080-2024/SBN-DGPE-SDS, a fin de dar cumplimiento a 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

15. 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”;*

16. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439³ y su modificatoria⁴, 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)** Cuento con edificaciones, así como áreas sin edificaciones dentro de su perímetro; **ii)** Se encuentre bajo la administración de las entidades; **iii)** Se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, a través de oficinas administrativas, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente del título jurídico en virtud del cual ejercen la administración, de su uso efectivo y material de edificación; y, **iv)** Cuento con características físicas antes señaladas y sin un uso o destino determinado u otorgados

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

⁴ Decreto Supremo N.º 050-2025-EF, que modifica el artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

a favor de entes privados, unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, de titularidad del Estado o de entidades;

17. Que, asimismo, 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” al encontrarse parcialmente con edificaciones construidas en su oportunidad por “el afectatario” quien es un particular y sin un uso público, es considerado como “predio estatal”;*

18. Que, en consecuencia, de lo señalado en la Ficha Técnica N.º 00361-2023/SBN-DGPE-SDS del 16 de agosto del 2023, “el predio” se encontraría parcialmente con edificaciones de material noble destinado a la finalidad de la afectación en uso (local comunal), y el resto del área delimitada, se encuentra ocupado por terceras personas; en consecuencia, 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

19. 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 07421-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2023 (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;

20. Que, cabe indicar que, conforme a lo señalado por la empresa Courier Mito, “el Oficio” fue notificado bajo puerta en primera visita el 7 de setiembre de 2023; de igual forma, fue notificado bajo puerta en primera y segunda visita el 25 y 26 de octubre de 2023, conforme a lo precisado en el Acta de Constancia y Acta de Notificación Bajo Puerta; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado. El plazo venció el 17 de noviembre de 2023;

21. Que, posteriormente, “el afectatario” a través del Oficio N.º 079-2023-CEC-CUAH presentado el 6 de noviembre del 2023 (S.I. N.º 30355-2023) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, presentó sus descargos, adjuntando: **i)** Certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas, **ii)** Fotografías de las actividades realizadas en “el predio”; **iii)** Partida N.º P02185898 del Registro de Predios de Lima, y, **iv)** Entre otros. Asimismo, señaló lo siguiente:

21.1. Menciona que, le llama poderosamente la atención que se venga evaluando la extinción parcial de la afectación en uso otorgada a su representada, pues ello revela una intencionalidad preconcebida destinada a despojarlos del uso y administración de la extensión total de 3,514.68 m² con el propósito de favorecer a terceros que tienen interés de asumir derechos con respecto al área que se nos quiere despojar, lo que indicaría que dichos terceros se encuentran detrás de la evaluación que se realiza.

- 21.2.** Señala que respecto a la existencia de cuatro (4) áreas, mencionadas en la ficha técnica, aclara que no existen cuatro áreas sino únicamente dos (2) áreas: La primera de 3,514.68 m² afectada en uso a favor de su representada (asientos 00004 y 00007 de la Partida N.º P02185898), y la segunda el área de 1,189.29 m² afectada en uso a favor de la Asociación de Discapacitados de Huaycán-Ate (asiento 00008).
- 21.3.** Indica que la denominada Área 2 es parte de su local institucional, siendo uno de sus ambientes concesionado temporalmente a fin de que preste servicios de almuerzo, lonche y expendio de gaseosas, galletas y jugos para los concurrentes al local que tuvieran necesidad de alimentación durante el desarrollo de nuestras prolongadas asambleas que comienzan a las 9:00 am y terminan después de las 8:00 pm, así como para los dirigentes de zonas, UCVs y demás bases que concurren diariamente a su local institucional por motivos gremiales.
- 21.4.** Señala que la llamada Área 3, tampoco es un área distinta a su local institucional, pues forma parte de su local, y tal es así que su perímetro de material noble forma parte de las paredes del mismo, ya que no se trata de una construcción diferente, sino de una sola construcción; siendo que el uso de ese espacio fue cedido temporalmente en alquiler por directivos anteriores para que los niños tuvieran un lugar de recreación mientras se avanza en la construcción del complejo comunal central, que comprende un escenario al aire libre con un estrado y gradería con capacidad de 1,568 personas, destinado a la presentación de artistas, cantantes danzantes en atención a que en Huaycán existen más de 50 escuelas de danzas que practican los bailes de todos los rincones de su país, pues el pueblo de Huaycán es un pueblo pluricultural, sobre todo su juventud que es amante de la música y las danzas folclóricas, que hace sus prácticas diariamente usando los espacios de la Plaza Principal de Huaycán, las calles las losas deportivas ubicadas en diferentes UCVs., a la espera que pronto se construya el escenario del complejo comunal central y la edificación de sus tres (3) pisos.
- 21.5.** Menciona que dicha obra requiere de una fuerte inversión y el apoyo de la municipalidad, avanzando por ahora en lo que pueden, como, por ejemplo, con la cruzada de solidaridad sol a sol, pidiendo a cada lote el aporte de un sol a fin de reunir fondos y avanzar en la construcción del complejo comunal central, por ahora mejorando el techado de nuestro salón institucional; y que el hecho de que no tengan techado toda el área no significa que hayan abandonado el predio ni menos que no cumplan con la finalidad de la afectación en uso, pues todo está ocupado brindando los servicios de local comunal para el desarrollo de las asambleas generales de delegados y asambleas generales de las diferentes organizaciones de Huaycán, que solicitan el uso del local.
- 21.6.** Finalmente señala que en el asiento 00004 de la Partida N.º P02185989 figura que el objeto de la afectación en uso es destinar el predio al desarrollo específico de sus funciones y al de local comunal, objeto que vienen cumpliendo al usar todos los días el salón comunal complementado con los servicios de alimentación y recreación para niños, adultos mayores, mujeres y jóvenes de la CUAH.

22. Que, asimismo, “el afectatario presentó el Oficio N.º 080-2024-CEC-CUAH recepcionado a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia el 19 de junio del 2024 (S.I. N.º 16958-2024), a través del cual indica que remite el acta de la Asamblea Ordinaria del 21 de enero de 2024, en la cual se ha debatido la problemática entre las dos asociaciones de discapacitados de su comunidad, y que solo una de ellas se está beneficiando con respecto al uso del área de terreno de 1 200,00 m², que forma parte del área integral al Consejo Ejecutivo Central de la CUAH. Además, señala que acordaron que esa área debe ser dirigida por el Consejo Ejecutivo Central, sin embargo, frente a la preocupación del Hospital de Huaycán referente a la necesidad de tener un área destinado a un centro de rehabilitación física para la mejor atención

del alto porcentaje de pacientes en rehabilitación física, requiere se evalúe de la mejor manera y se resuelva dicho tema de manera conjunta entre todas las partes y los dirigentes centrales;

23. Que, esta Superintendencia emitió respuesta a “el afectatario” mediante el Oficio N.° 06645-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de agosto de 2024, notificado el 17 de agosto 2024, de conformidad con lo prescrito en el numeral 59.9 del artículo 59° del Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM; con el cual se indica entre otros, que se procederá a evaluar la información remitida, respecto del acto administrativo de extinción de afectación en uso que recae sobre “el predio” afectado en uso a su favor, de conformidad al “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “la Directiva”, la “Directiva de Supervisión”, y demás normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Respecto a lo señalado por “el afectatario”, en los considerandos vigésimo primero y vigésimo segundo

24. Que, “el afectatario” debe tener en claro que la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad al artículo 53° del “ROF de la SBN” es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar y ejecutar los procesos de supervisión sobre los predios estatales y de los actos que recaen sobre éstos, así como respecto del cumplimiento del debido procedimiento que ejecuten las entidades para la adecuada administración de dichos bienes de acuerdo a la normatividad vigente; y, el literal d), artículo 54°, así como el numeral 5.4.2 de la “Directiva de Supervisión” establece que dentro de sus funciones, se encuentra la supervisión del cumplimiento de la finalidad, destino asignado u obligaciones estipuladas por norma legal, acto administrativo o jurídico, aprobados o suscritos por la SBN o entidades del SNBE, sobre los predios estatales de su propiedad o administración, comunicando el incumplimiento a la SBN o a las entidades del SNBE, para las acciones de su competencia;

25. Que, la “SDS” conforme a la Ficha Técnica N.° 00361-2023/SBN-DGPE-SDS del 16 de agosto de 2023, consideró a “el predio” en cuatro (04) áreas, debido que en la inspección realizada habría visualizado que se estaría brindando distintas finalidades, las cuales no son acorde a la finalidad de la afectación en uso (local comunal), y lo mencionado por “el afectatario” no coincidiría con la información brindada a la “SDS” en su oportunidad, en la cual señalan que la parte ocupada por juegos mecánicos fue alquilado a un tercero por las anteriores juntas directivas y realizarían acciones de recuperación;

26. Que, de otro lado, en relación del área de 1,189.29 m² que menciona “el afectatario” en el considerando vigésimo segundo de la presente resolución, debe quedar claro que, ésta no forma parte de “el predio”, por lo cual, no debe llevar a confusión, dado que en esta oportunidad la evaluación se refiere únicamente al área afectada en uso a su favor (3 541,68 m²), no correspondiendo pronunciarnos sobre dicho tema;

27. Que, de igual forma, de los descargos efectuado por “el afectatario” se entendería que, el “área 2”, el “área 3” se encuentran dentro del perímetro de su local institucional, y el “área 4” viene siendo ocupada por una vía (trocha carrozable) de libre acceso; no obstante, el “área 3” ha sido alquilado a terceras personas para que brinden un servicio de recreación a la población de la zona, y tal hecho viene ocurriendo desde años anteriores, en un área aproximada del 80 % de “el predio”, lo cual desvirtúa completamente lo indicado por “el afectatario” en sus descargos; dado que la finalidad de la afectación en uso que ostenta es para destinar “el predio” a un local comunal, más no para destinarlo a un área de recreación; por lo que, esta Superintendencia seguirá realizando las acciones pertinentes para verificar que se cumpla lo antes mencionado;

28. Que, finalmente, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.° 0037-2023/SBN-DGPE-SDS), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “el afectatario” habría efectuado acciones de resguardo en parte de “el predio” para mantener la administración del mismo, puesto que se verificó lo siguiente:

- 28.1. Inicialmente el área de 4 730,97 m², fue afectado en uso mediante Título de Afectación en Uso del 17 de noviembre de 2000, a favor de “el afectatario” para destinarlo a local comunal; posteriormente, con Resolución N.º 128-2008/SBN-GO-JAR del 21 de julio de 2008, se dispuso la extinción total de la afectación en uso; y con Resolución N.º 184-2008/SBN-GO-JAR del 30 de setiembre de 2008, se resolvió estimar el recurso de reconsideración interpuesto contra la citada Resolución, disponiéndose la extinción de la afectación en uso parcialmente del área de 1 189,29 m², **conservándose la afectación en uso del área de 3 541,68 m²**, la cual es parte de la presente evaluación.
- 28.2. El área gráfica de “el predio” es de 3 541,58 m², existiendo una diferencia de área de 0,10 m², la cual se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales, según la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC, “Tolerancias Catastrales Registrales”.
- 28.3. En el asiento 00006 de la partida N.º P02185898 del Registro de Predios de Lima, obra inscrita la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- 28.4. Además, a la fecha “el afectatario” tendría bajo su administración parte de “el predio”, conforme los hechos encontrados en la Ficha Técnica N.º 00361-2023/SBN-DGPE-SDS; y la información remitida con la Solicitud de Ingreso N.º 22948-2023 del 24 de agosto de 2023.
- 28.5. “El afectatario” tendría la administración del área de **641.30 m²** que forma parte de “el predio”; y **el área de 2 900,28 m²** que forma parte de “el predio” se encontraría ocupada por terceras personas.

29. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” se encuentra parcialmente bajo la administración de “el afectatario”, debido a que el “área 2” y “área 3” forman parte del perímetro de su local institucional, sin embargo, el “área 3” no se encontraría bajo su administración, sino por el contrario estaría siendo ocupado por terceras personas. Quienes brindan el uso de juegos mecánicos, que es pagado su servicio; por tanto, en cumplimiento de sus obligaciones como afectatario de “el predio” y como parte del cumplimiento de su finalidad estarían brindando parcialmente el uso de “Local Comunal” conforme lo advertido de la información presentada; correspondiendo a esta Subdirección **declarar la conservación parcial de la afectación en uso, manteniendo “el afectatario” la administración del área de 641.30 m² que forma parte de “el predio”; y declarar la extinción parcial de la afectación en uso respecto del área de 2 900,28 m² que forma parte de “el predio”, reasumiendo el Estado representado por esta Superintendencia la administración;** conforme al Plano Perimétrico N.º 01049-2025/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0463-2025/SBN-DGPE-SDAPE;

Respecto de las obligaciones de “el afectatario”

30. Que, asimismo, es necesario establecer las obligaciones que emanan del procedimiento administrativo de afectación en uso, los cuales se detallan a continuación:

- 30.1. Cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 149° del “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 67° 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.

30.2. De igual forma, “el afectatario” 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.

31. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue por las causales de: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de plano derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

32. Que, por otro lado, cabe indicar que, si “el afectatario” resuelve en destinar el área de **641.30 m² que forma parte de “el predio”** a otra finalidad, que no esté dentro de sus competencias como organización social (local comunal), deberá solicitar la renuncia expresa a la afectación en uso de “el predio” conforme a la causal del artículo 155° de “el Reglamento” y en aplicación de los requisitos estipulados en el artículo 100° del citado reglamento, en concordancia con el subnumeral 6.4.2 de “la Directiva”;

33. Que, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de la SBN, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

34. Que, cabe precisar que mediante información proporcionada el 3 de abril del 2025, por los profesionales técnicos de esta Subdirección, se advierte que, revisada las bases gráficas y aplicativos que maneja esta Superintendencia, no recaen procesos judiciales, ni solicitudes de ingreso en trámite respecto a “el predio”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.° 005-2022/SBN y los Informes Técnicos Legales Nros. 0361 y 0362-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril del 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1°: **DISPONER** la **CONSERVACIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **CONSEJO EJECUTIVO CENTRAL DE LA COMUNIDAD URBANA AUTOGESTIONARIA DE HUAYCÁN**, respecto del predio de **641.30 m²** que forma parte de uno de mayor extensión (3 541,68 m²), ubicado en el lote 2, manzana C, zona núcleo central de servicios del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P02185898 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.° 32106, conforme a los fundamentos expuestos.

Artículo 2°: **DISPONER** la **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **CONSEJO EJECUTIVO CENTRAL DE LA COMUNIDAD URBANA AUTOGESTIONARIA DE HUAYCÁN**, respecto del predio de **2 900,28 m²** que forma parte de uno de mayor extensión (3 541,68 m²), ubicado en el lote 2, manzana C, zona núcleo central de servicios del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P02185898 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.° 32106, conforme a los

fundamentos expuestos.

Artículo 3°: El **CONSEJO EJECUTIVO CENTRAL DE LA COMUNIDAD URBANA AUTOGESTIONARIA DE HUAYCÁN** deberá cumplir con las obligaciones señaladas en el considerando trigésimo, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso respecto del predio señalado en el artículo 1°, por las causales indicadas en la presente resolución.

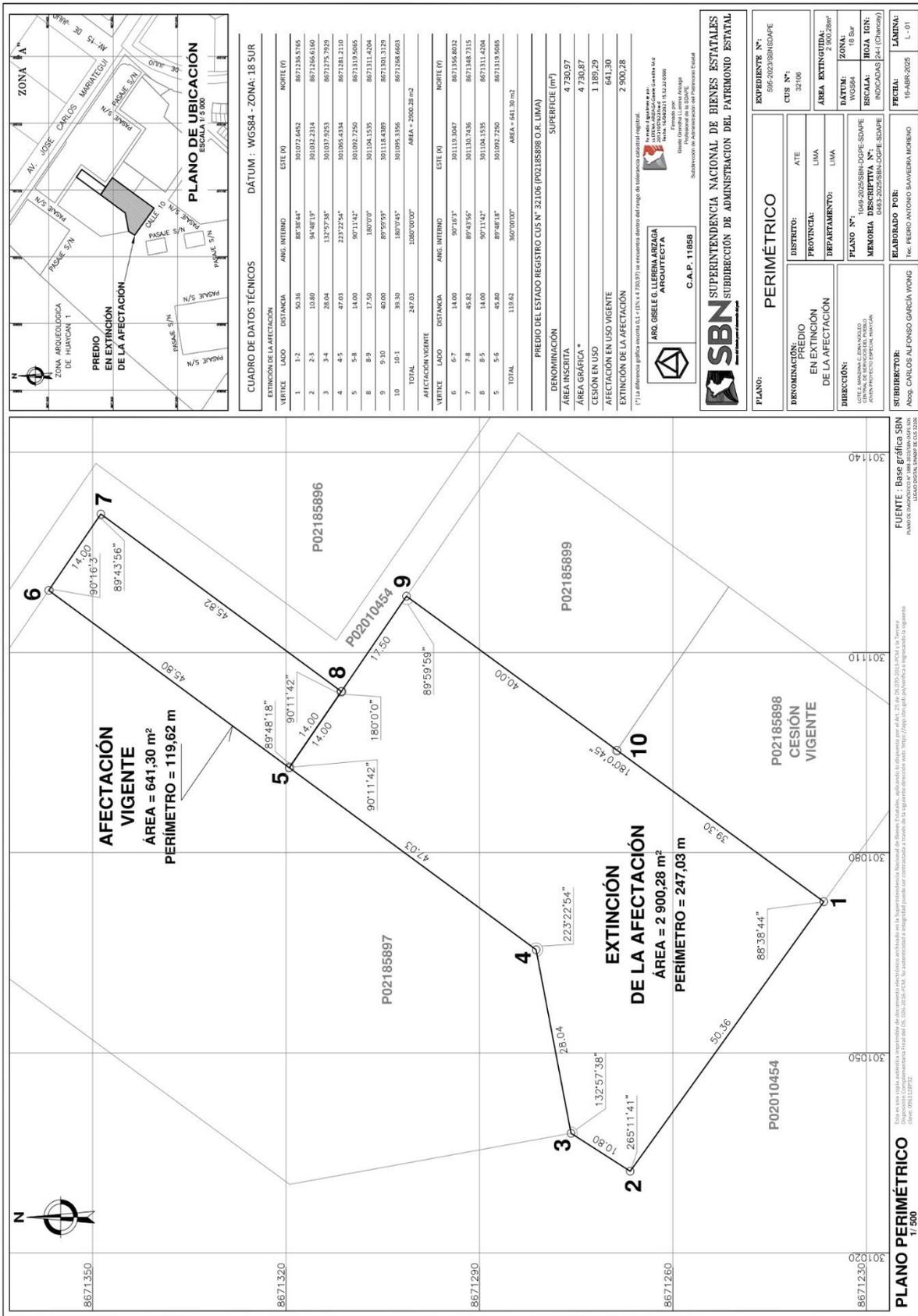
Artículo 4°: **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 5°: **REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Artículo 6°: 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



Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 712689310D



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



San Isidro, 16 de abril del 2025

MEMORIA DESCRIPTIVA

N° 0463-2025/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA: Plano : N° 1049-2025/SBN-DGPE-SDAPE
Expediente : N° 595-2023/SBNSDAPE

I. UBICACIÓN:

El predio denominado PREDIO EN EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO, ubicado en lote 2, manzana C, zona Núcleo Central de Servicios del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito Ate, provincia y departamento Lima.

II. DESCRIPCIÓN:

Este terreno, materia de la presente, inscrito dentro de la partida P02185898 de la O.R. Lima en el dátum PSAD56, es de naturaleza urbana, de topografía plana y de acuerdo a la Ficha Técnica N° 00361-2023/SBN-DGPE-SDS de la inspección de campo del 7.8.2023 se describe ocupado con cerco perimétrico y en su interior juegos mecánicos y edificaciones precarias a manera de boletería, guardianía, depósitos y servicios higiénicos; además fuera del perímetro parte de predio es usado como vía de circulación denominada Los Tombos (antes Calle 10). La información cartográfica corresponde al empalme de la hoja 25-j (Lurín) de la Carta Nacional del Instituto Geográfico Nacional – IGN encontrándose entre los 565 msnm.

III. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO (DÁTUM WGS84)

- Por el **frente**, colinda con la partida matriz P02010454 de por medio la Calle Los Tombos (Calle 10) inscrita en la O.R. Lima mediante una línea recta que mide en total 50,36 con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	50.36	88°38'44"	301072.6452	8671236.5765

- Por la **izquierda**, colinda con la partida P02010454 de por medio la calle Los Tombos y el predio con P02185897 inscritas en la O.R. Lima mediante una línea quebrada compuesta de tres tramos rectos que miden en total 85,87m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
2	2-3	10.80	94°48'19"	301032.2314	8671266.6160
3	3-4	28.04	132°57'38"	301037.9253	8671275.7929
4	4-5	47.03	223°22'54"	301065.4334	8671281.2110
TOTAL		85.87			

- Por el **fondo**, colinda con la afectación vigente de la partida P02185898 y un pasaje sin nombre sobre la partida matriz P02010454 inscritas en la O.R. Lima mediante una línea

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 65320B6576

quebrada compuesta de dos tramos rectos que miden en total 31,50m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
5	5-8	14.00	90°11'42"	301092.7250	8671319.5065
8	8-9	17.50	180°0'0"	301104.1535	8671311.4204
TOTAL		31.50			

- Por la **derecha**, colinda con la partida P02185899 y la cesión en uso vigente de la partida P02185898 inscritas en la O.R. Lima mediante una línea quebrada compuesta de dos tramos rectos que miden en total 79,30m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
9	9-10	40.00	89°59'59"	301118.4389	8671301.3129
10	10-1	39.30	180°0'45"	301095.3356	8671268.6603
TOTAL		79.30			

- Las medidas perimétricas de la superficie enmarcada dentro de la figura poligonal descrita por los linderos arriba indicados son:
 - Área de 2 900,28 m², y
 - Perímetro de 247,03 m

IV. **LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA AFECTACIÓN VIGENTE (DÁTUM WGS84):**

- Por el **frente**, colinda con pasaje s/n sobre la matriz inscrita en la partida P02010454 en la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 14,00m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
6	6-7	14.00	90°16'3"	301119.3047	8671356.8032

- Por la **izquierda**, colinda con pasaje s/n sobre la matriz inscrita en la partida P02010454 en la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 45,82m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
7	7-8	45.82	89°43'56"	301130.7436	8671348.7315

- Por el **fondo**, colinda con la parte a extinguir de la P02185898 inscrita en la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 14,00m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
8	8-5	14.00	90°11'42"	301104.1535	8671311.4204

- Por la **derecha**, colinda con la P02185897 inscrito en la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 45,80m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
5	5-6	45.80	89°48'18"	301092.7250	8671319.5065

- Las medidas perimétricas de la superficie enmarcada dentro de la figura poligonal descrita por los linderos arriba indicados son:
 - Área de 641,30 m², y
 - Perímetro de 119,62 m

V. **OBSERVACIONES:**

Los datos contenidos en la presente memoria descriptiva se obtuvieron a partir la información contenida en la partida registral N° P02185898 de la O.R. Lima, del Plano de Diagnóstico N° 1888-2023/SBN-DGPE-SDS obtenido del legajo digital del Sinabip, de la inspección del 7.8.2023 descrita en la Ficha Técnica N° 00361-2023/SBN-DGPE-SDS, complementándose con base SIG de otras entidades de la administración pública disponibles a través de su portal

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 65320B6576

web, además del acceso al Geoportal Sunarp mediante el Convenio de Colaboración Interinstitucional entre SUNARP y SBN.

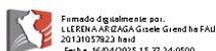
Extinguida la afectación la distribución de áreas queda como se aprecia en el siguiente cuadro:

PREDIO DEL ESTADO REGISTRO CUS N° 32106 (P02185898 DE LA O.R. LIMA)	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
ÁREA INSCRITA	4 730,97
ÁREA GRÁFICA*	4 730,87
CESIÓN EN USO VIGENTE	1 189,29
AFECTACIÓN EN USO VIGENTE	641,30
EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO	2 900,28

(*) La diferencia gráfica-inscrita $0,1 < (1\% \times 4\,730,97)$ se encuentra dentro del rango de tolerancia catastral-registral.

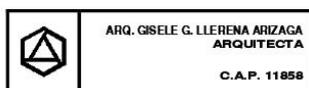
Asimismo, el predio N° P02185898 fue inscrito en el dátum PSAD56 y no habiendo parámetros oficiales de transformación fue llevado al WGS84 mediante el parámetro 8 de ArcMap bajo el método de traslación geocéntrica PSAD_1956_To_WGS_1984_8 código 1208, dx -279, dy 175, dz -379.

San Isidro, 16 de abril de 2025



Firmado por:

Gisele Grendha Llerena Arizaga
Profesional de la SDAPE
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal



Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **65320B6576**

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **712689310D**