

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0244-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 27 de marzo del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.º 544-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **MODIFICACIÓN DE TITULARIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **“GRUPO E DEL PUEBLO JOVEN HORACIO ZEVALLOS GÁMEZ”**, respecto del predio de **406,40 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote LC3, Mz. C, Grupo E, del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º P02079649 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.º 81041 (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 Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> 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 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;

3. Que, en el caso concreto, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI el 30 de octubre de 2017, afectó en uso “el predio” a favor de del **“Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez”**, (en adelante “el afectatario”); con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: Local Comunal); inscribiéndose en el asiento 00002 de la partida N.º P02079649 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, en el asiento 00003 se verifica que a través de la Resolución N.º 943-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de setiembre de 2019, se

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

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

dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

4. Que, con Memorando N.º 01417-2024/SBN-DGPE-SDS del 26 de junio del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la "SDS") remitió el Informe de Supervisión N.º 0169-2024/SBN-DGPE-SDS del 10 de junio del 2024, con el cual concluyó entre otros, que revisado los antecedentes administrativos de "el predio" remitidos por COFOPRI, advierte que en el empadronamiento existen documentos que corresponden a la Organización social denominada: "Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez" actual ocupante de "el predio" y no del "Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez"; situación que guarda relación con lo informado por la Municipalidad distrital de Ate, a través de la S.I. N.º 06835-2024, donde informa que en su base de datos del RUOS se encuentra registrada la organización denominada: "Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez", reconocida como tal mediante Resolución de Subgerencia N.º 073-2021 del 16 de febrero de 2021, acreditándose de esta forma que la persona jurídica quien estuvo en administración de "el predio" desde aquel entonces es el "Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez"; **en tal sentido, 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 00053-2024/SBN-DGPE-SDS del 1 de marzo 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.º P02079649 del Registro de Predios de Lima; **ii)** De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 17 de noviembre del 2022, se aprecia que el citado bien se encontraría parcialmente ocupado por una edificación, cuyas características físicas no es posible determinar; y, **iii)** Con Memorando N.º 00375-2024/SBN-PP del 26 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, se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la Directiva DIR-00003-2021/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 0104-2021/SBN del 11 de noviembre de 2021, modificada mediante Resolución N.º 0078-2022/SBN del 03 de noviembre del 2022 (en adelante, la "Directiva de Supervisión");

8. Que, en consecuencia la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “el afectatario” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la **Ficha Técnica N.º 00063-2024/SBN-DGPE-SDS** del 12 de marzo de 2024, y su respectivo Panel Fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión N.º 0169-2024/SBN-DGPE-SDS del 10 de junio 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 verifico lo siguiente:

*“(…) el predio se encuentra totalmente cercado por un muro perimétrico de material noble, cuenta con un solo acceso (portón metálico de dos hojas) ubicado en la Av. “C” (lindero derecho) sobre el cual se advierte un cartel con el texto: “Local Comunal - Grupo “E” P.J. Horacio Zevallos Gámez - Mz. “C” lote LC 3”; por otro lado, al interior del predio, se aprecian tres sectores: a) un sector que tiene una edificación de material noble de un nivel, techado con calamina, que se encuentra en regular estado de conservación, identificándose tres (3) ambientes, dos destinados a servicios higiénicos en proceso de implementación y un ambiente de depósito; b) otro sector donde se advierte un módulo pequeño de madera con techo de calamina, cuyo interior se encuentra desocupado; y c) un sector que se encuentra libre de edificaciones, con piso de tierra compactada y sin techar, en cuyo interior se aprecian tres vehículos cubiertos (aparentemente dejados para su guardanía) y una mototaxi; finalmente se aprecia que el predio cuenta con todos los servicios básicos.*

*Durante la inspección nos entrevistamos con la Sra. Devora Nelly Ángeles Vitancio, con DNI N.º 08417938, quien se identificó como presidente del “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez” del distrito de Ate, para lo cual muestra el Libro de Actas N.º 04 legalizado ante la Notaría Roque Díaz de fecha 7 de abril de 2014, quien manifiesta que su representada es la que administra el predio, dándole el uso de local comunal y que los vehículos hallados pertenecen a los socios de dicha agrupación, de igual forma se le informó que el predio se encuentra afectado en uso a favor de “Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez” y sin embargo quien se encuentra administrándolo es su representada denominada “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”, por lo que se le solicitó que acredite que se trataría de la misma personería jurídica que con el tiempo habría cambiado de nombre, a lo que respondió que desconoce dicha situación por cuanto ella es la presidente desde el año 2023. Asimismo, durante la inspección se ubicaron a dos vecinos de la zona quienes no quisieron identificarse, pero manifestaron que el local comunal es usado como cochera y guardanía de vehículos en horas de la noche, además que dicho local no es usado en beneficio de la población, sino para uso únicamente de los socios de la agrupación que la administra. Finalmente, se deja constancia que las personas antes nombradas se abstuvieron de firmar el acta de inspección”.*

9. Que, la “SDS” mediante Oficio N.º 00229-2024/SBN-DGPE-SDS del 23 de febrero de 2024, comunicó a “el afectatario” 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. Teniendo en cuenta la información recabada en la inspección en campo no se logró encontrar a ningún representante de “el afectatario” en “el predio” por estar ocupado por la organización social denominada “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”, distinto al “afectatario”; por ende, no se logró notificar el citado Oficio;

10. Que, de igual manera, la “SDS” a través del Oficio N.º 00232-2024/SBN-DGPE-SDS del 23 de febrero de 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 27 de febrero de 2024, procedió a requerir información a la Municipalidad Distrital de Ate, 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 “el afectatario” 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;

11. Que, en respuesta al Oficio precedentemente señalado, la Municipalidad Distrital de Ate remitió el Oficio N.º 125-2024-MDA-GDIS-SGPC del 13 de marzo de 2024 (S.I. N.º 06835-2024), en el que la Subgerencia de Participación Ciudadana, informó que en su base de datos del Registro Único de Organización Social (RUOS), se encuentra registrada la organización en mención, con la siguiente denominación: “**Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez**” para lo cual adjunta la Resolución de Subgerencia N.º 073-2021 del 16 de febrero de 2021, donde se reconoció a los integrantes de la junta directiva de la citada organización social, con vigencia desde el 10-12-2020 al 19-12-2022. No obstante, la información proporcionada no resultaba clara, ni acreditaba que el denominado “**Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez**”, era la misma organización social denominada “**Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez**” (“el afectatario”), tampoco precisa si cuenta con algún registro en donde conste que ambas organizaciones sociales sean las mismas;

12. Que, en tal contexto, a través del Oficio N.º 00488-2024/SBN-DGPE-SDS del 2 de abril de 2024, notificado en la misma fecha vía su mesa de partes virtual, la SDS solicitó a la Municipalidad

Distrital de Ate, se sirva aclarar e informar detalladamente, si el “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez del distrito de Ate”, es la misma organización social denominada “Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez”; ello a fin de contar con información idónea que permita corroborar fehacientemente si ambas organizaciones sociales son la misma persona jurídica, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, para remitir dicha información; no obstante, pese al tiempo transcurrido, la citada comuna edil no brindó la aclaración requerida;

13. Que, de la inspección técnica inopinada realizada sobre “el predio” el 1 marzo de 2024, profesionales de la “SDS” dejaron constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección N.º 0041-2024/SBN-DGPE-SDS de la misma fecha, habiéndose remitido copia a “la afectataria” con Oficio N.º 00307-2024/SBN-DGPE-SDS del 6 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”; no obstante, no se logró notificar el Oficio antes mencionado a ningún representante del “afectatario”.

14. Que, de la información recabada en la inspección en campo no se logró encontrar a ningún representante de “el afectatario” en “el predio” por estar ocupado por otra organización denominada “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”, por ende, al no lograrse notificar el Acta de Inspección N.º 00041-2024/SBN-DGPE-SDS del 1 de marzo de 2024, contenida en el Oficio N.º 00307-2024/SBN-DGPE-SDS del 6 de marzo de 2024 y no haberse notificado el Oficio N.º 00229-2024/SBN-DGPE-SDS del 23 de febrero de 2024; la “SDS” mediante Memorándum N.º 01014-2024/SBN-DGPE-SDS del 13 de mayo de 2024, solicitó a la UTD, efectuar las acciones correspondientes para su publicación en el Diario El Peruano; en respuesta a ello, la UTD a través del Memorándum N.º 00765-2024/SBN-GG-UTD del 22 de mayo de 2024, remitió la versión digital de las publicaciones en el Diario Oficial El Peruano efectuadas el 18 de mayo de 2024;

15. Que, asimismo, mediante Oficio N.º 00355-2024/SBN-DGPE-SDS del 14 de marzo de 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 18 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 merito a la afectación en uso de “el predio”, en atención a ello con Oficio N.º D002224-2024-COFOPRI-OZLC del 2 de abril de 2024 (S.I. N.º 09029-2024), COFOPRI remitió en digital la Ficha de Empadronamiento y los documentos que obran en el expediente administrativo;

16. Que, la “SDS” informó que, de acuerdo a la evaluación realizada al acervo documentario remitido por COFOPRI mediante Oficio N.º D002224-2024-COFOPRI-OZLC del 2 de abril de 2024 (S.I. N.º 09029-2024), advirtió entre otros, lo siguiente:

16.1 Observó la copia del DNI de la Sra. Rosa Esperanza Cobeñas Socola (representante del Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez)

16.2 Carta N.º 190-2017-MDA/GDU-SGPUC del 12 de junio de 2016, emitida por la Municipalidad distrital de Ate, en donde se indica que la posesión de “el predio” es ejercida por la Organización social denominada: Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez.

16.3 La Resolución de Subgerencia N.º 203-2017 del 9 de marzo de 2017, en donde el Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez, solicita el reconocimiento de su Junta Directiva; documentos los cuales forman parte del legajo que presentó la ocupante del predio ante COFOPRI, dentro del trámite de otorgamiento del Título de Afectación en Uso s/n del 30 de octubre de 2017, acreditándose de esta forma que la persona jurídica quien estuvo en administración del bien desde aquel entonces, es el “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”.

17. Que, en tal sentido, la “SDS” indicó que, quien se encuentra ocupando “el predio” destinándolo a local comunal es el “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”, aunado a ello de la revisión de la información proporcionada por COFOPRI a través de la S.I. N.º 09029-2024, respecto a la titulación de “el predio”, se advierte que en el empadronamiento existen documentos que corresponden a la Organización social denominada: “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio

Zevallos Gámez”; situación que guarda relación con lo informado por la Municipalidad distrital de Ate, a través de la S.I. N.º 06835-2024, **acreditándose de esta forma que la persona jurídica quien estuvo en administración de “el predio” desde aquel entonces es el “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez; en consecuencia, corresponde la modificación de la denominación de “el afectatario”;**

### **Respecto a la Competencia de esta Superintendencia**

18. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento” define al “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”;*

19. Que, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439<sup>3</sup>, 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;*

20. Que, conforme a la normativa señalada, se advierte “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del **“GRUPO E DEL PUEBLO JOVEN HORACIO ZEVALLOS GÁMEZ”** para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: Local Comunal); sin embargo, conforme a la inspección técnica inopinada realizada (Ficha Técnica N.º 00063-2024/SBN-DGPE-SDS) se verificó que “el predio” vendría siendo usado como Local Comunal, no se evidenció ninguna edificación destinada a la prestación de algún servicio público a cargo de una entidad (fin institucional); por lo que, “el predio” no se encuentra bajo administración de una entidad conformante del SNBE; en consecuencia, no forma parte 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 SDAPE**

21. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, los alegatos al **“Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez”** (“el afectatario”), según consta del contenido del Oficio N.º 06689-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2024 (en adelante el “Oficio 1”), para que presente los alegatos pertinentes otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado, de acuerdo al numeral 172.2 del artículo 172º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la modificación de la titularidad de la afectación en uso otorgada a su favor, con la información que se cuenta a la fecha; no obstante, dado que, con la notificación efectuada por la “SDS” no se ubicó a “el afectatario”, se procedió a solicitar a la “UTD” a través de Memorándum N.º 03462-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2024, solicitó que realice la notificación vía publicación de “el Oficio 1”, el mismo que fue atendido con Memorándum N.º 01315-2024/SBN-GG-UTD del 27 de agosto de 2024, con el cual señaló que se realizó la publicación en el Diario “Perú 21” el 24 de agosto del 2024;

22. Que, el “Oficio 1” fue notificado a “el afectatario” el 24 de agosto del 2024, conforme consta de la correspondencia de cargo N.º 15430-2024/SBN-GG-UTD; por lo que, de conformidad con el numeral

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

21.1) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”, se tiene por válido el referido acto de notificación; por lo que, el plazo para presentar los alegatos venció el 16 de setiembre de 2024;

23. Que, de igual manera con Oficio N.° 0466-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de enero de 2025 (en adelante el “Oficio 2”), se comunicó al “**Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez**” (en adelante “el administrado”), la evaluación que se viene realizando respecto a la modificación de la titularidad de la afectación en uso de “el predio”; indicándole, que en el “Informe de Supervisión” remitido por la “SDS” se indicó que de la revisión de la información proporcionada por COFOPRI a través de la S.I. N° 09029-2024, respecto a la titulación de “el predio”, se advierte que en el empadronamiento existen documentos que corresponden a la Organización social denominada: “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez” actual ocupante de “el predio” y no del “Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez”; situación que guarda relación con lo informado por la Municipalidad distrital de Ate, por lo que, corresponde evaluar la modificación de la denominación de “el afectatario” a “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”. En consecuencia, se requirió presente los alegatos que considere pertinentes relacionado con el(lo hecho(s) señalado(s)), para lo cual se otorga un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado, de acuerdo al numeral 172.2 del artículo 172° del “TUO de la LPAG”, **bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la modificación de la titularidad de la afectación en uso otorgada a su favor, con la información que se cuenta a la fecha;**

24. Que, el “Oficio 2” fue notificado bajo puerta, en la segunda visita realizada el 4 de febrero de 2025, según consta en el Acta de Notificación N.° 003616 y de acuerdo a la correspondencia de cargo N.° 01454-2025/SBN-GG-UTD; por lo que, de conformidad con el numeral 21.5) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”, se tiene por válido el referido acto de notificación; por lo que, el plazo para presentar los alegatos venció el 25 de febrero de 2025;

25. Que, por otro lado, mediante Oficio N.° 01776-2024/SBN-DGPE-SDS del 4 de marzo de 2025, notificado a través de su mesa de partes virtual el 11 de marzo de 2025, esta Superintendencia solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) informar si la organización social denominada “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”, es la misma entidad afectataria denominada “Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez” teniendo en consideración los antecedentes (acervo documentario del empadronamiento) del proceso de formalización que dieron mérito a la afectación en uso; para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 143° del “TUO de la LPAG”;

26. Que, con Oficio N.° D002016-2025-COFOPRI-OZLC presentado el 18 de marzo de 2025 (S.I. N.° 08746-2025), COFOPRI señaló que “el predio” destinado a Uso Servicios Comunal/Local Comunal, se encuentra inscrita a favor del Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez, Titulado desde el 30 de octubre de 2017 en el Registro Registros Públicos, en ese sentido al haber culminado el proceso de formalización con la titulación del mencionado predio, COFOPRI ya no tiene competencia sobre el mismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 63° del Decreto Supremo N.° 013-99-MTC y la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA; siendo el ente encargado del control, registro y administración de los bienes afectados en uso, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales de acuerdo a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, remitiendo la Ficha de Empadronamiento y los documentos que obran en el expediente administrativo;

27. Que, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID del 24 de marzo de 2025, no presentaron los alegatos solicitados en el “Oficio 1” y “Oficio 2”; por lo que, de acuerdo con el apercibimiento señalado se evaluará la modificación de la titularidad de la afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

28. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica N.° 00063-2024/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión N.° 0169-2024/SBN-DGPE-SDS) y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “el predio” viene siendo administrado por la Organización Social denominada: “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”,

asimismo, se advierte documentos que sustentan modificar la denominación de “el afectatario”; puesto que se corroboró lo siguiente:

- 28.1. COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de “el afectatario” (“**Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez**”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: Local Comunal). Asimismo, el dominio obra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- 28.2. “El predio” es un lote de equipamiento urbano, cuyo uso es Local Comunal; por lo que, constituye bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N.° 1202.
- 28.3. Se ha identificado que “el predio” se encuentra ocupado por una edificación de material noble de un nivel, la misma que viene siendo usada como Local Comunal y está siendo administrada por la Organización social denominada: “**Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez**” conforme se evidencio en la Ficha Técnica N.° 00063-2024/SBN-DGPE-SDS.
- 28.4. Asimismo, de la revisión de la información proporcionada por COFOPRI a través de la S.I. N° 09029-2024, respecto a la titulación del “predio”, se advierte que en el empadronamiento existen documentos que corresponden a la Organización social denominada: “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez” actual ocupante del predio submateria y no del “Grupo E del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez”; situación que guarda relación con lo informado por la Municipalidad Distrital de Ate, a través de la S.I. N° 06835-2024, donde informa que en su base de datos del RUOS se encuentra registrada la organización denominada: “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”, reconocida como tal mediante Resolución de Subgerencia N° 073-2021 del 16 de febrero de 2021, acreditándose de esta forma que la persona jurídica quien estuvo en administración de “el predio” desde aquel entonces es el “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”.
- 28.5. En tal sentido, corresponde modificar la denominación de “el afectatario”, a “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”.

29. Que, en consecuencia, de acuerdo a la evaluación realizada, se advierte que “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez” viene usando y administrando “el predio” como local comunal; asimismo, conforme a la información remitida por COFOPRI y la Municipalidad Distrital de Ate, se advierte que quien estuvo en administración de “el predio” desde la titulación de “el predio” es el “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”;

30. Que, en tal sentido, **corresponde a esta Subdirección efectuar la modificación de la titularidad de la afectación en uso de “el predio” a favor del “Grupo E del Asentamiento Humano Horacio Zevallos Gámez”, a plazo indeterminado a fin que esta continúe destinando “el predio” al cumplimiento de su finalidad (uso: local comunal);**

#### **Respecto a las obligaciones de “el afectatario” respecto a “el predio”**

31. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan del procedimiento administrativo de afectación en uso, son los que se detallan a continuación:

32. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° 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 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.

**33.** Que, 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 otorgada (...);

**34.** Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue por: **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 pleno 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;

**35.** 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.° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, “la Directiva”, Resolución N.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 280-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- MODIFICAR LA TITULARIDAD de la AFECTACIÓN EN USO a favor del GRUPO E DEL ASENTAMIENTO HUMANO HORACIO ZEVALLOS GÁMEZ,** como la nueva denominación del afectatario del predio de **406,40 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote LC3, Mz. C, Grupo E, del Pueblo Joven Horacio Zevallos Gámez, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.° P02079649 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.° 81041, por un plazo indeterminado, a fin que continúe siendo destinado al desarrollo específico de sus funciones: uso: 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 Lima de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**Comuníquese, publíquese y regístrese.-**

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