

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0658-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 1136-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **ASOCIACIÓN COMUNAL TALLERES DE PRODUCCIÓN DE LA SOCIEDAD FLOR DE MARÍA**, por causal de incumplimiento de la finalidad respecto al predio de **831,08 m²**, ubicado en el lote 17, manzana C, Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda N.° I José Carlos Mariátegui, ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida N.° P08026001 del Registro de Predios de Ilo, anotado con CUS N.° 43842 (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 (en adelante “la SDAPE”), es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

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 29 de junio de 2000,

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

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”.

afectó en uso “el predio” a favor de “**Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María**”, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: Talleres de Costura, conforme obra en el Título de Afectación en Uso, el cual obra inscrito en el Asiento 00003 de la Partida N.º P08026001 del Registro de Predios de Ilo. Asimismo, se encuentra inscrito la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales conforme consta en el Asiento 00004 de la partida antes citada;

4. Que, mediante Resolución N.º 1334-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2019, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), dispuso extinguir la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad; sin embargo, mediante Resolución N.º 0692-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de julio de 2021, se dispuso -entre otros- la conservación de la afectación en uso; asimismo, en su considerando 10 de la citada resolución, hizo referencia que “Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María” es el mismo que la recurrente “**Asociación Comunal Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María**” inscrita en la Partida N.º 11023413 del Registro de Personas Jurídicas de Ilo (“la afectataria”);

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

5. Que, mediante Memorándum N.º 03048-2023/SBN-DGPE-SDS del 3 de noviembre de 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”), remitió a “la SDAPE” el Informe de Supervisión N.º 00451-2023/SBN-DGPE-SDS del 27 de octubre del 2023 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas, advirtió que “la afectataria” viene incumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que en la inspección a “el predio” no se ha evidenciado ningún ambiente que esté destinado a Talleres de Costura; por el contrario se observó ambientes destinados a restaurantes, administrados por “la afectataria”;

6. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º 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, de igual forma, 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, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º de “el Reglamento”, tales como: **a) incumplimiento de su finalidad; b) incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia de la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación de dominio; g) cese de la finalidad; h) decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; i) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; j) otras que determine por norma expresa.** A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

9. Que, “la SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00377-2023/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 P08026001 del Registro de Predios de Ilo; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 11 de abril de 2023, se pudo apreciar que el citado bien se encuentra dentro de una zona urbana consolidada, totalmente ocupado con algunas edificaciones, cuyas características físicas no es**

posible determinar; y, **iii)** Con Memorándum N.º 02113-2023/SBN-PP del 25 de septiembre de 2023, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral antes acotada, se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva 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 “la afectataria” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó, producto de la referida inspección se emitió la **Ficha Técnica N.º 00445-2023/SBN-DGPE-SDS** del 11 de octubre de 2023, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del octavo considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

(...)

Respecto a “el predio” se ha verificado que se encuentra delimitado por un cerco y tres edificaciones de ladrillo de concreto con techo de calamina metálica (tipo industrial), en regular estado de conservación, contando con cuatro ingresos ubicados frente a la calle 1 y al pasaje 3; en la primera edificación se observó en su interior dos ambientes con el uso de restaurantes administrados por la “afectataria” y un ambiente completamente vacío; en la segunda edificación, se observó que viene siendo destinada a servicios higiénicos; y, en la tercera edificación, se observó un ambiente completamente vacío con algunas mesas y bancas viejas.

De otro lado, se observó un patio con palos y esteras, así como un pequeño jardín, llantas viejas y bolsas de cemento con arena y piedra.

Durante la inspección se identificó a la señora Danitza Aquino Calderón, con DNI N° 45317563, presidenta de “la afectataria”, inscrita en la Partida N° 11023413 del Registro de Personas Jurídicas de Ilo, quien manifestó que “el predio” viene siendo administrado por su representada, brindando los servicios de preparación y venta de comida por parte de sus socios; también manifestó que realizan actividades de manualidades por temporadas como es la preparación de banderas en fiestas patrias, coronas en semana santa, gorros navideños y demás actividades propias de sus funciones; en cuanto a la tercera edificación, manifestó que lo usan como depósito de sillas y mesas para evitar su robo; y respecto del patio manifestó que tienen proyectado seguir construyendo ambientes para el cumplimiento de sus fines, quien suscribió el acta de inspección y recibió una copia de la misma. (...)

11. Que, “la SDS” informó que con Oficio N.º 02249-2023/SBN-DGPE-SDS del 25 de septiembre de 2023, comunicó a “la afectataria” el inicio de las actuaciones de supervisión; asimismo, solicitó información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emanan del acto administrativo, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información;

12. Que, en respuesta, mediante Carta s/n del 13 de octubre de 2023 (S.I. Nros. 28095-2023 y 28242-2023), “la afectataria” brindó información a “la SDS” señalando lo siguiente: **i)** Ha cumplido totalmente con los fines para el cual se le ha otorgado la afectación en uso de “el predio”; **ii)** Ha cumplido con todas las obligaciones de capacitación en costura y otras actividades productivas, incursionando incluso en la preparación de alimentos como forma de apoyo a los asociados para que adquieran destrezas que les permitan impulsar emprendimientos para afrontar los problemas económicos y; **iii)** Construyó ambientes, mejorando la posesión, concluyendo el cerco total de “el predio”; asimismo, adjuntó diversos documentos - entre otros- fotografías, disposiciones fiscales y providencia en la materia de usurpación agravada, partidas registrales, título de afectación, Acta de Constatación de Posesión del 12 de octubre de 2023, emitido por el Juzgado de Paz de la Segunda Nominación de la Pampa Inalámbrica de Ilo;

13. Que, mediante Oficio N.º 02250-2023/SBN-DGPE-SDS del 25 de septiembre de 2023, notificado mediante su mesa de partes el 03 de octubre de 2023, “la SDS” solicitó información a la Municipalidad Provincial de Ilo, a efectos de verificar si a “la afectataria” viene cumpliendo con el pago de los tributos municipales en referencia a “el predio”, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, para remitir dicha información;

14. Que, en respuesta, mediante Oficio N.º 1276-2023-A-MPI del 23 de octubre de 2023 (S.I. N.º 29476-2023) presentado el 26 de octubre de 2023, el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Ilo informó que “el predio” y “la afectataria” no se encuentran registrados en el padrón de predios; por ende, no habría deuda por cobrar;

15. Que, el 28 de septiembre de 2023, profesionales de “la SDS” realizaron una inspección técnica inopinada en “el predio”, contando con la presencia de la presidenta de “la afectataria”, la señora Danitza Aquino Calderón, donde se dejó constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección N.º 312-2023/SBN-DGPE-SDS de la misma fecha, suscrita por los profesionales quienes realizaron la inspección técnica y por la presidenta de “la afectataria” a quien se le entregó una copia de la misma, de conformidad con lo establecido en el ítem ix), del literal a) numeral 6.2.2 de la “Directiva de Supervisión”;

Respecto a la competencia de esta Superintendencia

16. 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”;

17. 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) Ciente 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) Ciente con características físicas antes señaladas y sin un uso o destino determinado u otorgados a favor de entes privados, unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, de titularidad del Estado o de entidades;*

18. 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 a 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” en el caso en específico se encuentra con edificaciones en ruinas construida con adobe en mal estado de conservación destinadas para criadero de animales por un particular, sin un uso público efectivo, siendo considerado como “predio estatal”;*

19. Que, también se debe precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación a través del Informe N.º 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, en su numeral 4.1 señaló que, (...) son predios estatales los terrenos (áreas sin edificaciones) así como los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA (...);

20. Que, tomando en cuenta lo informado por “la SDS” respecto a los hechos advertidos en la Ficha Técnica N.º 00445-2023/SBN-DGPE-SDS, no se evidenció ninguna edificación destinada a la prestación de algún servicio público (fin institucional) bajo administración de una entidad del SNBE, por ende, **“el predio” no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia 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

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

Respecto a las acciones realizadas por la SDAPE

21. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por “la SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por “la SDAPE”, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la afectataria”, según consta del contenido del **Oficio N.º 09509-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 14 de diciembre de 2023 (en adelante “el Oficio 1”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días adicionales por el término de la distancia, computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de “la Directiva” y el numeral 172.2 del artículo 172º del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.º 27444 (en adelante el “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha; sin embargo, no logró notificar “el Oficio 1” a “la afectataria” toda vez que fue devuelto, por no encontrar la dirección, según obra en la Correspondencia Devuelta N.º 00095-2024/SBN-GG-UTD;

22. Que, en tal sentido, al no haberse notificado “el Oficio 1” se procedió a emitir el Oficio N.º 02828-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2024 (en adelante “el Oficio 2”) dirigido a la dirección de la presidenta de “la afectataria”, con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días adicionales por el término de la distancia, 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 “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; sin embargo, no se logró notificar “el Oficio 2”, toda vez que, se encontraba cerrado el local; por lo que, fue devuelto, según obra en la Correspondencia Devuelta N.º 00356-2024/SBN-GG-UTD;

23. Que, en tal contexto, al no haberse notificado con éxito “el Oficio 1” y “el Oficio 2”, se procedió a emitir el Oficio N.º 08200-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2024 (en adelante “el Oficio 3”), imputándose los cargos contra “la afectataria”, con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días adicionales por el término de la distancia, 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 “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; el cual fue notificado el 24 de octubre de 2024, conforme obra en la Correspondencia Cargo N.º 17868-2024/SBN-GG-UTD; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; siendo el plazo máximo para emitir los descargos solicitados el 21 de noviembre de 2024;

24. Que, dentro del plazo otorgado, “la afectataria” mediante Escritos S/N presentados el 5 y 7 de noviembre del 2024 (S.I. Nros. 32301 y 32500-2024), a través de la Mesa de Partes Virtual y Presencial de esta Superintendencia, respectivamente, presentó sus descargos, adjuntando: **i)** copia literal de la Partida N.º 11023413 del Registro de Personas Jurídicas de Ilo, donde obra inscrita la “Asociación Comunal Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María”; **ii)** copia del certificado de Vigencia de la Partida N.º 11023413 del Registro de Personas Jurídicas de Ilo, en el que obra el nombramiento de la junta directiva de la “Asociación Comunal Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María”; **iii)** fotografías, **iv)** copia de recibo de luz del mes de octubre de 2024, con código de contribuyente N.º 310035881; **v)** copia de recibo de agua del mes de octubre de 2024, con código de contribuyente N.º 30109547; **vi)** copia del PU – HR de “el predio” a nombre de “la afectataria” correspondientes a los años 2018 al 2024; **vii)** recibo de pagos de los impuestos municipales; **viii)** Resolución Sub Gerencial N.º 036-2024/SGPC-GPDSE-MPI; **ix)** otros. Asimismo, señaló lo siguiente:

De las funciones de la Asociación:

24.1 Señala que, el 29 de junio de 2000, se afectó en uso a “Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María” cuando era una persona jurídica no inscrita, conforme a lo regulado en los artículos 124 al 126 del Código Civil, toda vez que, así fue creada mediante

Acta del 27 de octubre de 1999, formalizado en el Libro de Actas del Comedor “Flor de María” la misma que forma parte del expediente de Afectación en Uso.

- 24.2** Indica que, en dicha fecha de creación, los fines y funciones estaban orientados a la misión de promover talleres de costura y desarrollo de capacidades de gestión empresarial y el desarrollo de proyectos productivos que eleven la calidad de vida de las personas (especialmente del sector femenino, masculino y juvenil) a través de la capacitación, organización y el fomento de emprendimientos colectivos para la inclusión social y económica, promoviendo una economía solidaria, al cuidado del medio ambiente y el Desarrollo Comunitario. Señala que sus fines son amplios y se orientan no solo a talleres de costura sino también a cualquier actividad productiva que impacte en el desarrollo personal y familiar de sus asociados. Precisa que, los fines y funciones han quedado definidos al momento en que se regulariza la constitución de la afectataria como Asociación y su respectiva inscripción registral en la partida N.º 11023413.
- 24.3** Señalan que todos los actos realizados desde el 27 de octubre de 1999 han sido ratificados conforme al art. 77 del código civil, mediante Acta de Asamblea Extraordinaria de Asociados del 26 de diciembre de 2019; por lo que, quedan dotados de plena eficacia jurídica.
- 24.4** Manifiestan que, sus fines y objetivos han sido corroborado en un procedimiento de supervisión avalado por la Resolución N.º 0692-2021/SBN-DGPE-SDAPE.
- 24.5** Alega que, conforme a sus estatutos y la copia certificada de la partida N.º 11023413 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo, las funciones contempladas de la Asociación son las de promover talleres de costura y el desarrollo de gestión empresarial y el desarrollo de proyectos productivos que eleven la calidad de vida de las personas (especialmente del sector femenino, masculino y juvenil) a través de la capacitación, organización y el fomento de emprendimientos colectivos para la inclusión social y económica, promoviendo una economía solidaria, el cuidado del medio ambiente y desarrollo comunitario. Asimismo, señalan que, sus funciones de acuerdo a la misión que ha propuesto desarrollar proyectos productivos que eleven la calidad de vida sus asociados para lo cual realizan talleres de costura y además promueven otros emprendimientos colectivos como cursos de cocina y su implementación a través de comedores populares.

Respecto al cumplimiento de la finalidad

- 24.6** Desde el otorgamiento del título de afectación en uso se ha cumplido con la finalidad asignada a “el predio” utilizando el mismo para innumerables actividades de capacitación y talleres artesanales con sus asociados mediante diversos talleres de costura, bisutería y otros talleres productivos, para lo cual únicamente instalamos ambientes de material rustico ya que debido a la situación económica no tenían los medios económicos necesarios para efectuar construcciones de material noble; sin embargo, poco a poco han podido cumplir con realizar el cercado total de terreno para evitar ser invadidos por terceros.
- 24.7** Es por ello, que, con mucho trabajo, han seguido realizando trabajos comunales que han permitido construir tres ambientes en la parte de adelante, los cuales que ocupan para preparación y venta de comida por sus asociados, quienes vienen perfeccionando en las actividades de comedores populares (vendiendo comidas a precios económicos) agrupándose en tres grupos que ocupan cada uno dichos ambientes individualmente.
- 24.8** Estos mismos ambientes esporádicamente hemos realizado también nuestros talleres de costura; sin embargo, en la parte del fondo ya hemos construido un ambiente techado, al mismo que solo faltan las puertas y ventanas, tal como se ha constatado, en el cual una vez terminado podremos ya instalar definitivamente sus talleres de costura.

- 24.9** Debido a esta situación de precariedad en la seguridad de nuestro ambiente de costura, han tenido que realizar sus talleres de manera provisional pues para evitar que les roben sus máquinas de coser y demás útiles de los talleres de costura a las viviendas de los asociados, solo los llevamos a “el predio” cada vez que, desarrollan los talleres, toda vez que, si lo dejan en ese lugar, al no contar con techo pueden sufrir robo.
- 24.10** Señala que el título de afectación precisa que los recurrentes deben cumplir con el objeto específico de sus funciones, las cuales consisten en promover talleres de costura y desarrollo de capacidades de gestión empresarial y el desarrollo de proyectos productivos que eleven la calidad de las personas (especialmente del sector femenino, masculino, femenino y juvenil) a través de la capacitación, organización y el fomento de emprendimientos colectivos para la inclusión social y económica, promoviendo una economía solidaria, al cuidado del medio ambiente y el Desarrollo Comunitario.
- 24.11** Acreditando los talleres de costura, al margen de las acciones que realizan durante todo el año (semana santa, fiestas patrias, todos los santos, navidad), tal como fluye del acta de inspección, adjuntando fotografías.
- 24.12** Respecto al tema de los ambientes para venta de comida, de ninguna manera son negocios lucrativos, pues se tratan de comedores populares en los cuales sus asociados se adiestran en las actividades productivas de preparación y venta de comida, con lo cual se generan ingresos para comprar los insumos y dar de comer a sus propias familias, lo cual es totalmente congruente con el título de afectación en uso, que en su cláusula tercera nos permite la posibilidad de ampliar el destino de “el predio “ al desarrollo específico de sus funciones, entre las que esta, sin lugar a dudas, fomentar emprendimientos colectivos para la inclusión económica, promoviendo una economía solidaria.
- 24.13** Señalan que, en los talleres permanentes de costura, solo le faltan las puertas y ventanas, las cuales instalaran con el dinero que puedan obtener con los ingresos de sus comedores populares y las actividades que realizan sus asociados. Así podrán tener de manera permanente sus máquinas de coser y demás insumos, sin tener que estar trasladando las máquinas de coser cada vez que tienen capacitaciones y luego llevarlas a sus hogares para evitar ser robadas.

Respecto al Informe Anual

- 24.14** Hemos venido informando todas las acciones realizadas a la Superintendencia, remitiendo informes anuales, los que se refleja año a año los avances para el bienestar social de nuestros asociados, lo cual cumplimos con mucho esfuerzo y entusiasmo por el bien sus hijos y familias.
- 24.15** Indica que han venido cumpliendo con sus fines, precisando que han pretendido ser invadidos por traficantes de terrenos en innumerables oportunidades, para lo cual, siempre han ejercido defensa posesoria, por lo que, inclusive los llevó a ser denunciados en diversas oportunidades, pero finalmente fueron archivadas.
- 24.16** Al respecto, existen personas traficantes de terrenos que pretenden lotizar el área de talleres comunales y que para tratar de justificar su ilegal proceder inclusive han formado una asociación privada con un nombre similar, cuando lo único cierto es que ellas desde el año 2011 han querido ingresar al terreno para tomar posesión, lo que hasta la fecha no han podido lograr, pues inclusive, se han coludido con malos vecinos que han sustraído el original de nuestro documento de afectación en uso.
- 25.** Que, ahora bien, luego de detallar la inspección técnica in situ a “el predio”, la imputación de cargos y los respectivos descargos presentados por “la afectataria” se procederá a evaluar los mismos a fin de determinar el cumplimiento o no de la finalidad de la afectación en uso otorgada a “la afectataria” conforme a los considerandos que se desarrollen a continuación;

Respecto a los argumentos señalados en los numerales 24.1 al 24.5 del considerando vigésimo cuarto

- 25.1** Es preciso señalar, que, revisado el Título de Afectación en Uso del 29 de agosto de 2000, otorgado por COFOPRI a favor de **“Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María”**, se observa que, el destino de “el predio” es talleres de costura conforme a la cláusula segunda del citado título; si bien en la cláusula tercera señala destinado al desarrollo específico de sus funciones, no obstante, se debe considerar que el título consignó una finalidad específica a “el predio” talleres de costura; por lo que, “la afectataria” debe cumplir con destinar “el predio” a dicha finalidad.
- 25.2** También es cierto, que mediante Resolución N.º 1334-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2019, la SDAPE, dispuso extinguir la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad; sin embargo, mediante **Resolución N.º 0692-2021/SBN-DGPE-SDAPE** del 06 de julio de 2021, se dispuso -entre otros- la conservación de la afectación en uso; asimismo, en su considerando 10 de la citada resolución, hizo referencia que “Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María” es el mismo que la recurrente **“Asociación Comunal Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María”** inscrita en la Partida N.º 11023413 del Registro de Personas Jurídicas de Ilo (“la afectataria”).
- 25.3** Conforme a lo antes expuesto, esta Superintendencia conservó la afectación en uso de “el predio”, asimismo, se advierte que se precisó que Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María” es el mismo que la recurrente **“Asociación Comunal Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María”**; sin embargo, en dicha resolución no se advierte que se haya modificado la finalidad para lo cual fue afectado “el predio” por lo que, “la afectataria” debió destinar “el predio” a talleres de costura conforme a lo estipulado en el Título de Afectación en Uso primigenio.
- 25.4** “La afectataria” señala que los fines y funciones han quedado definidos al momento en que se regulariza la constitución de la afectataria como Asociación y su respectiva inscripción registral en la partida N.º 11023413; sin embargo, se recalca, que “la afectataria” ostenta la afectación en uso de “el predio” en virtud al Título de Afectación en Uso del 29 de agosto de 2000, en el que se detalló la finalidad destinada “el predio” talleres de costura y al no haberse posteriormente modificado el destino de “el predio” debió seguir destinando “el predio” a dicho fin; sin embargo, en la inspección inopinada que realizó la SDS, se advirtió **estaba siendo destinado al uso de restaurantes administrados por la “afectataria”** y un ambiente completamente vacío, no habiéndose observado talleres de costura ni actividades a fines a ello, por lo que, se advierte que “la afectataria” incumplió con la finalidad asignada a “el predio”.

Respecto a los argumentos señalados en los numerales 24.6 al 24.13 del considerando vigésimo cuarto

- 25.5** Señala que viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, habiendo brindado capacitaciones en costura y otras actividades productivas, incursionando incluso en la preparación de alimentos como forma de apoyo a los asociados para que adquieran destrezas que les permitan impulsar emprendimientos para afrontar los problemas económicos, incluso se señaló que poco a poco vienen construyendo ambientes y mejorando la posesión, además de construir el cerco del terreno; sin embargo, se precisa que “el predio” fue destinado a la finalidad talleres de costura; por lo que, si bien es cierto “la afectataria” tiene la administración de “el predio” esta lo viene destinando a actividades distintas que señala el título de afectación en uso; tal como se corrobora en la inspección inopinada realizada por la SDS a “el predio” (**Ficha Técnica N.º 00445-2023/SBN-DGPE-SDS**) en el que se advirtió que **estaba siendo destinado al uso de restaurantes administrados por la “afectataria”** y un ambiente completamente vacío, no habiéndose observado talleres de costura.

- 25.6** Asimismo, en la inspección in situ realizada a “el predio” se encontró a la presidenta de “la afectataria” la señora Danitza Aquino Calderón, quien manifestó que las actividades de manualidades sólo se realizan por temporadas, lo cual se corrobora con los descargos presentados en el que señala que, esporádicamente realizan talleres de costura en semana santa, fiestas patrias, todos los santos y navidad, advirtiéndose que “el predio” no viene siendo destinado exclusivamente a la finalidad destinado a “el predio” talleres de costura.
- 25.7** Además, señalan que por la precariedad en la seguridad del ambiente de costura, han tenido que realizar sus talleres de manera provisional pues para evitar que les roben sus máquinas, solo los llevan a “el predio” cada vez que, desarrollan los talleres, al respecto, “la afectataria” desde el año 2000 ostenta el título de afectación en uso, por lo que, han transcurrido 25 años para destinar “el predio” a la finalidad señalada en el Título de Afectación en Uso: talleres de costura; sin embargo, cuando la “SDS” realizó la inspección a “el predio” advirtió entre otros, que estaba siendo destinado al uso de restaurantes administrados por la “afectataria”.
- 25.8** Indica que, el tema de los ambientes para venta de comida, de ninguna manera son negocios lucrativos, pues se tratan de comedores populares en los cuales sus asociados se adiestran en las actividades productivas de preparación y venta de comida, con lo cual, fomentar emprendimientos colectivos para la inclusión económica, promoviendo una economía solidaria. Al respecto, con ello se corrobora que “la afectataria” viene brindando un uso distinto al otorgado en el Título de Afectación en Uso: talleres de costura, lo cual se advirtió en la inspección in situ a “el predio” que estaba siendo usado entre otros como restaurant.
- 25.9** Por lo antes expuesto, se determinó que a “la afectataria” viene incumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, producto de la inspección técnica no se ha evidenciado ningún ambiente que esté destinado a Talleres de Costura; por el contrario, se observó ambientes destinados a restaurantes, administrados por la “afectataria”.

Respecto al argumento señalado en el numeral 24.14 del considerando vigésimo cuarto

- 25.10** Si bien es cierto “la afectataria” ha venido presentando los informes anuales en el que ha venido informando las acciones realizadas, asimismo remitió copia de recibo de luz, recibo de agua, copia del PU – HR de “el predio” a nombre de “la afectataria”, recibo de pagos de los impuestos municipales, con ello se acredita que ha venido cumpliendo con sus obligaciones como afectataria, es preciso señalar que, está Superintendencia tiene como finalidad garantizar el mejor uso y aprovechamiento de los predios estatales, por tal motivo, realiza las supervisiones intempestivas a los predios que fueron entregados en administración, para verificar si vienen o no cumpliendo con la finalidad; sin embargo, en el presente caso, en la inspección inopinada que realizó “la SDS”, se advirtió entre otros, que estaba siendo destinado al uso de restaurantes administrados por la “afectataria”, no habiéndose observado talleres de costura, por lo que, se advierte que “la afectataria” incumplió con la finalidad asignada a “el predio”.
- 25.11** Se recalca que, la inspección inopinada que realiza “la SDS”, constituye una garantía del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pues se trata de la supervisión permanente, a cargo del ente rector (SBN, de los actos de adquisición, administración y disposición ejecutados por los organismos que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (Literal C) del artículo 7 del “TUO de la Ley”). Por tanto, es legítima y puede realizarse sobre cualquier predio estatal, acto otorgado sobre predios estatales e incluso sobre procedimientos administrativos que recaigan sobre predios estatales.
- 25.12** Aunado a ello, de los descargos presentados se corrobora que esporádicamente realizan talleres de costura y que vienen destinando “el predio” a otras actividades, por lo que, con ello, se advierte que “el predio” no viene siendo destinado a la finalidad destinada a “el predio”.

Respecto a los argumentos señalados en los numerales 24.15 al 24.16 del considerando vigésimo cuarto

25.13 Respecto a la defensa de “el predio” frente a terceros, se advierte que “la afectataria” en su calidad de administradora de “el predio” tiene como obligación realizar las acciones de custodia, defensa y recuperación de “el predio” bajo su administración; así mismo, tiene la obligación de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, en este caso, Talleres de Costura; no obstante, conforme a lo informado por “la SDS”, se advirtió entre otros, que estaba siendo destinado al uso de restaurantes administrados por la “afectataria”, no habiéndose observado talleres de costura. Asimismo, en los descargos presentados indican que esporádicamente realizan talleres de costura; por lo que, se advierte que “la afectataria” incumplió con la finalidad asignada a “el predio”.

26. Que, de la información remitida por “la SDS” (Informe de Supervisión N.º 00451-2023/SBN-DGPE-SDS del 27 de octubre del 2023), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “la afectataria” no cumplió con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

26.1 “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN conforme el asiento 00004 de la Partida N.º P08026001 del Registro de Predios de Ilo, asignado con CUS N.º 43842.

26.2 “El predio” constituye un bien de dominio público, afectado en uso mediante Título de Afectación en Uso de COFOPRI del 29 de junio de 2000, a favor de “**Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María**”, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones el cual obra inscrito en el Asiento 00003 de la Partida N.º P08026001 del Registro de Predios de Ilo. Es preciso señalar que, en el Título de Afectación en Uso señala que “el predio” debe ser destinado a **Talleres de Costura**.

26.3 Posteriormente, mediante Resolución N.º 1334-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2019, la SDAPE, dispuso extinguir la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad; no obstante, mediante Resolución N.º 0692-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de julio de 2021, se dispuso -entre otros- la conservación de la afectación en uso; asimismo, en su considerando 10 de la citada resolución, hizo referencia que “Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María” es el mismo que la recurrente “**Asociación Comunal Talleres de Producción de la Sociedad Flor de María**” inscrita en la Partida N.º 11023413 del Registro de Personas Jurídicas de Ilo (“la afectataria”).

26.4 Se ha identificado que “el predio” se encuentra ocupado por “la afectataria” se observó ambientes destinados a restaurantes, administrados por “la afectataria”; y, según manifestación de la presidenta de “la afectataria” señora Danitza Aquino Calderón, las actividades de manualidades sólo se realizan por temporadas; (**Ficha Técnica N.º 00445-2023/SBN-DGPE-SDS**) por lo que, no se evidenció ningún ambiente que esté destinado a Talleres de Costura, es decir no viene siendo destinado a la finalidad otorgada a “la afectataria”.

26.5 Asimismo, mediante Carta s/n del 13 de octubre de 2023 (S.I. Nros. 28095-2023 y 28242-2023), “la afectataria” informó a la SDS que vendría cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, habiendo brindado capacitaciones en costura y otras actividades productivas, incursionando incluso en la preparación de alimentos como forma de apoyo a los asociados para que adquieran destrezas que les permitan impulsar emprendimientos para afrontar los problemas económicos, incluso se señaló que poco a poco vienen construyendo ambientes y mejorando la posesión, además de pretender la conclusión total del cerco del terreno; **sin embargo, “la SDS” señaló que producto de la inspección a “el predio” no se ha evidenciado ningún ambiente que esté siendo destinado a Talleres de Costura, se observó restaurantes, administrados por “la afectataria”.**

26.6 De los descargos presentados (S.I. Nros. 32301 y 32500-2024) no se advierte que “la afectataria” venga cumpliendo con la finalidad destinada a “el predio” talleres de costura, por el contrario, según lo manifestado por “la afectataria” esporádicamente realizan talleres de costura y más aún cuando en la supervisión in situ a “el predio” no se advirtió el cumplimiento de la finalidad, se observó restaurantes, administrados por “la afectataria”.

27. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no viene siendo destinado talleres de costura; correspondiendo a “la SDAPE” **declarar la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;**

28. Que, de conformidad con el artículo 67° de “el Reglamento” al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir el predio” de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con “el Reglamento” y el numeral 6.4.6.4 de “la Directiva”. Asimismo, en aquellos casos en que la entidad afectataria no se encuentre ocupando el predio afectado o exista alguna otra situación que haga imposible la suscripción del Acta de Entrega - Recepción, debe dejarse constancia del hecho en el documento de cierre del expediente, de conformidad con “el Reglamento” en su parte pertinente, y los numerales 6.4.8.2 y 6.4.8.3 de “la Directiva”;

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

30. Que, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, posteriormente “la afectataria” de ser el caso y de acuerdo a sus intereses, puede solicitar “el predio” bajo el procedimiento que considere pertinente cumpliendo con los requisitos señalados en la normativa vigente con la cual cuenta esta superintendencia;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.° 005-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N.° 727-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de julio de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a **TALLERES DE PRODUCCIÓN DE LA SOCIEDAD FLOR DE MARÍA** (hoy denominado **ASOCIACION COMUNAL TALLERES DE PRODUCCIÓN DE LA SOCIEDAD FLOR DE MARÍA**) por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **831,08 m²**, ubicado en el lote 17, manzana C, Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda N.° I José Carlos Mariátegui, ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida N.° P08026001 del Registro de Predios de Ilo, anotado con CUS N.° 43842, conforme a los fundamentos expuestos.

SEGUNDO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Ilo de la Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna, para su inscripción correspondiente.

TERCERO: 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