



RESOLUCIÓN N°0645-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente n. ° 008-2011/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL VILLA MARINA** por la causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 1 101,17 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado con el frente al Jirón San Rodolfo de la Urbanización Residencial Villa Marina, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 42228702 del Registro de Predios Lima, Zona Registral n.° IX, Sede Lima – Oficina Registral de Lima, anotado con CUS n.° 26720 (en adelante “el predio”);

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante “ROF de la SBN”, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida n.° 42228702, se advierte que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es titular registral de “el predio”;

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

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.



4. Que, con Resolución n.º 212-78-VC-4400 de fecha 25 de agosto de 1978, (fojas 13 a 14) se resuelve afectar en uso el área 1 117,50 m², que forma parte de una predio de mayor extensión a favor de la Asociación de Propietarios de las Urbanizaciones Residenciales “Villa Marina” y “San Juan Bautista de Villa”; destinado a la construcción de un local comunal; posteriormente con Resolución n.º 147-2004/SBN-GO-JAR de fecha 30 de setiembre de 2004 (fojas 19 a 20) se declara la desafectación en la parte que corresponde a la afectación en uso aprobada a favor de la asociación de propietarios de la Urbanización Residencial San Juan Bautista de Villa, quedando subsistente la afectación en uso a favor de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Residencial Villa Marina (en adelante “el afectatario”), posteriormente rectifica el área y medidas perimétricas del inmueble mediante la Resolución n.º 034-2006/SBN-GO-JAD de fecha 06 de abril de 2006 (fojas 22 a 26); el área real ocupada es de 1 101,17 m², para destinarlo al funcionamiento del Local Comunal;

Respecto del procedimiento de extinción de afectación en uso de “el predio”

5. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el numeral 3.12 y siguientes de la Directiva n.º 005-2011/SBN y sus modificaciones, denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público”⁴ (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales”⁵ (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

6. Que, en ese sentido, el numeral 3.12 de “la Directiva”, señala 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 orgánica competente⁶, efectúa sobre el predio afectado en uso 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 afectado; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia de parte;

7. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105º de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13 de “la Directiva”, tales como: **a)** incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad; **b)** renuncia a la afectación en uso; **c)** extinción de la entidad afectataria; **d)** destrucción del bien; **e)** consolidación de dominio; **f)** cese de la finalidad; **g)** otras que determine por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquéllas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

8. Que, con Oficio n.º 13205-2009/SBN-GO-JAR del 25 de noviembre de 2009 (fojas 69) la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, solicitó al Segundo Juzgado Penal de Lima, con expediente n.º 109-2009 remitir copias certificadas de las declaraciones policiales e instructivos del señor Elías Silva Carranza, Presidente de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Villa Marina por el presunto Delito Contra el Patrimonio – Apropiación Ilícita y Fraude en la Administración de Personas Jurídicas, asimismo con Oficio n.º 109-09-CPA de fecha 30 de diciembre del 2009 (fojas 76) el Segundo Juzgado Penal de Lima, remite la documentación solicitada;

9. Que, con Oficio 13206-2009/SBN-GO-JAR de 25 de noviembre de 2009, notificado el 30 de noviembre de 2009 (fojas 70), esta Superintendencia a efectos de

⁴ Aprobado por Resolución n.º 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de agosto de 2011.

⁵ Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de agosto de 2018.

⁶ Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el inicio del citado procedimiento estará a cargo de la SDS.





RESOLUCIÓN N° 0645-2019/SBN-DGPE-SDAPE

continuar con la evaluación de la extinción de la afectación en uso solicitó a "el afectatario" los descargos respectivos, otorgándole un plazo de treinta (30) días calendarios, computados a partir del día siguiente de su notificación;

10. Que, mediante Oficio n.° 0095-2009-A.P.U.R.V.M.CH del 15 de diciembre de 2009 "el afectatario" el señor Elías Silva Carranza Presidente de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Villa Marina; realiza los descargos y señaló que del alquiler de las instalaciones de la losa deportiva y organización de actividades entre otros; perciben ingresos a fin de recaudar fondos para sufragar los gastos de mantenimiento del local (luz, agua, pintado y otros) (fojas 74 al 75);

11. Que, en efecto, la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones llevó a cabo supervisión de acto (afectación en uso de "el predio"), para ello a efectos de determinar si "el afectatario" cumplió con la finalidad para el cual se le otorgó "el predio"; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 0522-2009/SBN-GO-JAR del 07 de diciembre de 2009 (fojas 73); en el que se señaló que "el afectatario" viene incumpliendo con la finalidad de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que viene incumpliendo con el destino asignado, puesto que la inspección determinó que es vivienda del guardián, cuenta con servicios higiénicos para hombre y mujer, usado como depósito inmobiliario y eventualmente para reuniones del club del adulto mayor, cuenta con un jardín, losa deportiva de cemento y detrás de este un ambiente sin techar;

12. Asimismo, en efecto, esta Subdirección llevó a cabo supervisión del acto para ello inspeccionó "el predio", a efectos de determinar si "el afectatario" cumplió con la finalidad producto de las referidas inspecciones se emitieron las Fichas Técnicas n.° 0028-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2011 y respectivo panel fotográfico (fojas 94 al 96) y n.° 1577-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre de 2018 (fojas 116), en las que se señaló que "el afectatario" viene incumpliendo con la finalidad de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, al constatar la existencia de una edificación de un piso que sirve como vivienda del guardián, servicios higiénicos para hombres y mujeres, depósito, jardín, losa deportiva y un ambiente sin techar, asimismo cuenta con un área el cual no se tuvo acceso en el que se visualizó que se encuentra ocupado por material en desuso, de acuerdo a la información obtenida la losa deportiva estaría siendo alquilada a terceros;

13. Que, mediante Oficio 3078-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 03 de abril de 2019, notificado el 08 de abril de 2019 (fojas 119), esta Superintendencia solicitó a "el afectatario" los descargos respectivos, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación;



14. Que, al respecto con Oficios n.º 001, 002 y 003-2019-A.P.U.V.M.CH de fechas 12, 17 y 26 de abril de 2019 respectivamente, la cual el presidente de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Residencial Villa Marina da respuesta al oficio antes mencionado, refiere que la existencia de carteles distintos al local comunal se debe a los campeonatos de vóley de menores realizados por la comunidad que son retirados al momento de la culminación de los mismo, asimismo que vienen realizando asambleas con los asociados, conjuntamente con actividades deportivas cumpliendo con lo asignado al funcionamiento del local comunal. (fojas 120, 127 y 140);

15. Que, a efectos de actualizar la información de la situación física del predio esta Subdirección, llevó a cabo la inspección de campo de acto (afectación en uso de "el predio"), a efectos de determinar si "el afectatario" cumplía con la finalidad para el cual se le otorgó el referido predio; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0850-2019/SBN-DGPE-SDS del 07 de junio de 2019 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 146 al 148). En el que se señaló que "el afectatario" viene incumpliendo con la finalidad de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que "el predio" está conformado por una edificación de un piso que sirve como vivienda al guardián y su familia, servicios higiénicos para hombres y mujeres, depósito, jardín, losa deportiva en regular estado de conservación y un ambiente techado parcialmente por calaminas en mal estado de conservación la entrada al mismo se encuentra tapeada con ladrillos hasta cierta altura;

16. Que, asimismo estando a que "el predio" se encontraría ocupado por terceros, conforme a lo señalado en las Fichas Técnicas n.ºs 0522-2009/SBN-GO-JAR, n.º 0028-2011/SBN-DGPE-SDAPE, n.º 1577-2018/SBN-DGPE-SDAPE y n.º 0850-2019/SBN-SDAPE (fojas 73, 94, 116 y 145), corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", "la LPAG", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 1417-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de julio de 2019 (folios 149 al 150);

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL VILLA MARINA** por la causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 1 101,17 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado con el frente al Jirón San Rodolfo de la Urbanización Residencial Villa Marina, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 42228702 del Registro de Predios Lima, Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Lima, por los argumentos expuestos en los considerandos de la presente Resolución.

SEGUNDO.- REMITIR copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que efectúe las acciones de su competencia en torno al área ocupada por terceros.

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

Comuníquese y regístrese.-



CARLOS PRÁTEKUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES