

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0721-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 789-2018/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **extinción de la afectación en uso** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA EL SALVADOR** por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 2 020,40 m², ubicado en el lote DEP, manzana RECR, del Pueblo Joven “Bello Horizonte”, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03096703 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 32680 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, (en adelante la “SBN”) 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 Estatales^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento^[2] y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (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, según los antecedentes registrales se advierte en el asiento 00006 de la partida n.º P03096703 del Registro de Predios de Lima (fojas 72), que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales asumió la titularidad de dominio de “el predio” en merito a la Resolución n.º 0944-2019/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, en el asiento 00003 de la citada partida (fojas 71) se verifica que “el predio” fue afectado en uso por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI^[4] el 24 de setiembre de 2000, a favor de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador (en adelante “la afectataria”); con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: complejo deportivo;

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

4. 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”^[5] (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales”^[6] y su modificatoria ^[7] (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

5. Que, de igual forma, 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 competente, 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. 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; **con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte;**

6. 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, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

7. Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “la afectataria” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección emitió la Ficha Técnica n.º 1033-2017/SBN-DGPE-SDS del 29 de mayo de 2017 y Panel Fotográfico (fojas 5 al 7), y la Ficha Técnica n.º 1186-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de agosto de 2018 y panel fotográfico (fojas 35 al 37) y plano diagnóstico n.º 3381-2018/SBN-DGPE-SDS del 11 de julio de 2018 (fojas 38); que sustenta a su vez el Informe n.º 3093-2017 y 130-2018/SBN-DGPE-SDS del 13 de diciembre de 2017 y 28 de agosto de 2018 respectivamente (fojas 3, 4, 33 y 34) en el que se concluyó que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso descrita en el literal a) del sexto considerando de la presente resolución, toda vez que, que en la inspección técnica inopinada se verifico lo siguiente:

“(...)

1.-El predio se ubica sobre la ladera del cerro que presenta una pendiente pronunciada (15% a 35%) con suelo arenoso, localizado en un entorno urbano en proceso de consolidación, donde las vías próximas aún no se encuentran asfaltadas y se accede a través de la calle Amanecer (peatonal). Pasaje Cometa Halley (peatonal), y pasaje sin nombre (peatonal) que se conectan directamente con la Av. Cosmos (vehicular).

2. El predio no cuenta con delimitación física, viene siendo ocupado de la siguiente manera:

- Área de 810.40 m² (40.11 %) ocupada por un campo deportivo, conformado por una losa deportiva, arcos con tableros de básquet, luminarias, graderías de concreto (al extremo izquierdo e la losa deportiva), con un cerramiento parcial de mallas de pescar y columnas.

- Área de 381,29 m² (18.87 %) utilizada como circulación que sirve de acceso al campo deportivo y también sirve de tránsito entre el pasaje Cometa Halley y pasaje s/n.

-Área de 101.61 m² (5.03 %) ocupada por la capilla, se trata de una edificación de material noble con techo de calamina y su acceso (sin puertas ni cerramientos) el mismo que sirve para el ingreso al campo deportivo.

Área de 727.06 m² (35.99 %) ocupada por terceros, conformado por 4 módulos precarios de madera y techos de calamina que tienen uso de vivienda y que cuentan con servicios básicos donde se identificaron a los señores Pablo Rojas Pérez, Alfredo Merma Baldeon. Solís Augusto Huamán Gonzales y Alura Anabel Villarroel Vargas.

(...).”^[8]

8. Que, adicionalmente con el Informe n.º 3093-2017/SBN-DGPE-SDS la Subdirección de Supervisión indicó que mediante Oficio n.º 1675-2017/SBN-DGPE-SDS del 7 de junio de 2017 (en adelante “el oficio”), indicó a “la afectataria” sobre la situación física advertida en “el predio” y solicitó emita sus descargos, en aplicación del numeral 3.15) de “la Directiva”, para lo cual se otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, computado desde el día siguiente de su notificación;

9. Que, “el Oficio” fue dirigido al último domicilio que obra en el expediente conforme al Oficio emitido por la Subdirección de Supervisión (fojas 9), el cual fue recepcionado por su mesa de partes el 8 de junio de 2017, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (fojas 9); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.4) del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se tiene por bien notificado;

10. Que, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció en exceso; no obstante, “la afectataria” no presentó sus descargos hasta la emisión de la presente resolución, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (fojas 73);

11. Que, considerando que la inspección realizada a “el predio” fue en el año 2017 y 2018, a efectos de actualizar la información de la situación física del mismo, esta Subdirección el 20 de agosto de 2020 realizó una nueva inspección técnica, la cual se sustentó mediante la Ficha Técnica n.º 140-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2020 y su Panel Fotográfico (fojas 62), identificándose lo siguiente:

“(...)

En ese sentido, se verificó que el predio estatal se ubica en zona urbana, sobre una ladera de cerro que presenta una pendiente pronunciada, con suelo arenoso y cuyo acceso vehicular se da por medio de la av. cosmos (sin asfaltar).

Asimismo, el área que mantendría la afectación en uso vigente (campo deportivo) la conforma una losa deportiva con arcos y tableros de básquet, luminarias, graderías de concreto en mal estado, encontrándose cercado parcialmente con mallas de pescar, columnas de madera y muro en la base (enrocado), además de un área que le sirve de acceso contiguo a la capilla religiosa desde el pasaje amanecer. la capilla religiosa denominada “Virgen de Chapi” está constituida por una estructura de material noble con techo de calamina y un área de acceso desde el pasaje amanecer en cuanto al área ocupada por terceros se observó la presencia de módulos precarios de madera y techos de calamina que tendrían uso de vivienda y que cuentan con servicios básicos.

(...)”

12. Que, se debe señalar que en lo que concierne a la imputación de cargos a “la afectataria”, este procedimiento ha sido tramitado conforme con lo dispuesto en “la Directiva”, toda vez que la Directiva n.º 001-2018/SBN es de aplicación inmediata a los procedimientos iniciados durante su vigencia, es decir, actos del proceso que aún no se hayan ejecutado, dado que no es factible rehacer etapas o retrotraer el proceso a etapas ya ejecutadas, en concordancia con lo señalado en el Informe n.º 317-2018/SBN-DNR-SDNC del 05 de noviembre de 2018 (fojas 67 y 68) emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia;

13. Que, por otro lado, mediante Informe Preliminar n.º 2586-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2020 (fojas 54 y 55), elaborado por profesionales de esta Subdirección se señala entre otros puntos lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado - SBN en la partida n.º P03096703, con CUS n.º 32680, y se encuentra afectado en uso a favor de “la afectataria”; **ii)** de acuerdo a las bases gráficas consultadas “el predio” no recae sobre polígonos identificados con procesos judiciales, solicitudes ni trámites, y **iii)** de acuerdo a las imágenes del Google Earth vigente al 31 de octubre de 2019 aproximadamente el 41.02 % de “el predio” se encuentra ocupado indebidamente;

14. Que, de las actuaciones realizadas por la Subdirección de Supervisión en cuanto a la verificación del cumplimiento de la finalidad para el cual se entregó “el predio” (Ficha Técnica n.º 1033-2017 y 1186-2018 /SBN-DGPE-SDS e Informes nos. 3093-2017 y 130-2018/SBN-DGPE-SDS), y de la información recabada en la inspección realizada por esta Subdirección (Ficha Técnica n.º 140-2020/SBN-DGPE-SDAPE), se observa de esta última que no difiere de lo encontrado en “el predio” en su oportunidad por la Subdirección de Supervisión;

15. Que, asimismo, “la afectataria” debe delimitar y custodiar el área de 810,44 m² (40.11 %) que forma parte de “el predio” para evitar que sea invadido por personas inescrupulosas, además, debe contribuir con el aumento de hábitos deportivos proporcionando a la población de una infraestructura deportiva consolidada que sirva para la práctica de las diferentes disciplinas deportivas, y seguir cumpliendo con la finalidad establecida en la afectación en uso, es decir COMPLEJO DEPORTIVO;

16. Que, en consecuencia, se debe disponer la **conservación parcial de la afectación en uso respecto del área de 810,44 m²** en favor de “la afectataria” debiendo ésta dar cumplimiento estricto a sus obligaciones inherentes como administradora, la cual incluye, ejercer la defensa y/o cautela, efectuando para tal efecto todas las acciones pertinentes e idóneas para repeler cualquier acto que perturbe o violente la seguridad del predio. De igual forma, corresponde disponer la **extinción parcial de la afectación en uso del área de 1 209,96 m²** por haber demostrado en autos, el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada, conforme al Plano Perimétrico Ubicación n.º 1547-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 65) y Memoria Descriptiva n.º 0840-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 63 y 64);

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales nos. 0785 y 0786-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 74 al 79);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **extinción parcial de la AFECTACION EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA EL SALVADOR**, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de **1 209,96 m²** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote DEP, manzana RECR, del Pueblo Joven “Bello Horizonte”, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03096703 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 32680, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **CONSERVACIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA EL SALVADOR**, respecto del área de **810,44 m²** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote DEP, manzana RECR, del Pueblo Joven “Bello Horizonte”, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03096703 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 32680, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] 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".

[5] Aprobado por Resolución n.º. 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

[6] Aprobado por Resolución n.º. 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018.

[7] Aprobado por Resolución n.º. 69-2019/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 13 de diciembre de 2019.

[8] Información recopilada en la Ficha Técnica n.º 1186-2018/SBN-DGPE-SDS del 9 de agosto de 2018.