



RESOLUCIÓN N° 0425-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1249-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **PUEBLO JOVEN PRO VIVIENDA EL AGUSTINO ZONA SEXTA MANZANA L** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 1 136,84 m², ubicado en el Lote LC, Zona Sexta, Manzana L, del Pueblo Joven Pro Vivienda El Agustino, distrito El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02014724 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 52346 (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^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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^[2] (en adelante “el ROF”), 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, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran;
4. Que, mediante Memorando n.º 02590-2020/SBN-DGPE-SDS del 28 de diciembre del 2020, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 375-2020/SBN-DGPE-SDS del 18 de diciembre del 2020, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad debido a que no se vendría cumpliendo parcialmente con la finalidad para la cual fue asignada;

5. Que, de acuerdo a los antecedentes registrales, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI^[3], mediante Título de Afectación en Uso s/n del 24 de enero del 2000, afectó en uso “el predio” a favor del **PUEBLO JOVEN PRO VIVIENDA EL AGUSTINO ZONA SEXTA MANZANA L** (en adelante “el afectatario”) con la finalidad de que funcione un local comunal, conforme obra inscrito en el asiento 00003 de la partida n.º P02014724 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX– Sede Lima; y de acuerdo al asiento 00005 de la citada partida “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 210 y 211);

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

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

7. 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;

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” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “la administrada” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0457-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de noviembre de 2020 (fojas 6), el respectivo Panel Fotográfico (fojas 7 y 8) y el Plano Diagnostico n.º 2091-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de noviembre de 2020 (fojas 9); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 375-2020/SBN-DGPE-SDS del 18 de diciembre de 2020 (fojas 1 al 5) en el que se concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso descrita en el literal a) del octavo considerando de la presente resolución, toda vez que, que en la inspección técnica inopinada se verifico lo siguiente:

“(...)

El acceso al predio es por la calle los andes y la Avenida Riva Agüero cuadra 5, se encuentra en un entorno urbano, consolidado, con servicios básicos, acceso a vías asfaltadas y con pendiente plana.

De la inspección in situ, se encontró una construcción de material noble de 1 y 2 pisos, cuyo acceso principal es a través de un portón de metal. con un cartel que dice “ASPROVI”.

ÁREA 1 de 616,17 m² (54.09 %): Al interior, se observó que en el primer piso existe un área destinada a comedor popular. con un letrero: “COMEDOR AUTOGESTIONARIO JESÚS DE NAZARET VI ZONA DESDE 1981”, el mismo que cuenta con dos ambientes, en uno de ellos se encontró mesas y sillas apiladas y otro ambiente destinado a cocina, que al momento de la inspección venía funcionando. asimismo, se encontraron otros ambientes destinados a depósito, un salón en remodelación y servicios higiénicos.

En el segundo piso existen ambientes cerrados a los que no se pudo tener acceso, por estar en remodelación el primer piso.

De igual forma, por la calle los andes, se identificó dos ambientes cerrados de material noble, con dos portones de metal.

ÁREA 2 de 522,92 m² (45.91 %): Por la calle antes referida se encontró otra área cercada con paneles de metal (cerco de obra), cuyo acceso es por un portón de metal, donde se encontró a algunas personas realizando trabajos de construcción para puestos comerciales, con materiales de fierro, madera machimbrada, drywall, ladrillo y techo de calamina metálica.
(...)"

10. Que, adicionalmente, con el Informe de Supervisión n.º 375-2020/SBN-DGPE-SDS la "SDS" informó que realizaron la inspección técnica dejando constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 373-2020/SBN-DGPE-SDS, suscrita por los profesionales de la Subdirección de Supervisión y "el afectatario" el 13 de noviembre de 2020 (fojas 9 y 10), conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la "Directiva de Supervisión" se cumplió con poner de conocimiento la situación física de "el predio";

11. Que, de igual forma la "SDS" señala que mediante el Memorando n.º 2028-2020/SBN-DGPE-DS del 4 de noviembre de 2020, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que brinde información si existe en trámite algún proceso judicial sobre "el predio". Siendo atendido con Memorando n.º 1220-2020/SBN-PP del 9 de noviembre de 2020, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre "el predio";

12. Que, la "SDS" también señaló que a través del Oficio n.º 037-2020/ASPROVI-LDVA del 27 de noviembre de 2020 (S.I. n.º 21053-2020 [fojas 10 y 11]), "el afectatario" solicitó que se corrija una información que consta en el Acta de Inspección n.º 373-2020/SBN-DGPE-SDS. Asimismo, mediante el Oficio n.º 036-2020-ASPROV/LI DVA del 27 de noviembre de 2020 (S.I. n.º 21052-2020 [fojas 12 al 206]), solicitó que se adjunte al expediente de supervisión la documentación presentada, a fin de informar el desarrollo de sus actividades; la "SDS" señaló que dichas solicitudes fueron atendidas a través del Oficio n.º 1722-2020/SBN-DGPE-SDS del 15 de diciembre de 2020 (fojas 220); , '

13. Que, cabe precisar que el Pueblo Joven Pro Vivienda El Agustino Zona Sexta Manzana L, se encuentra inscrita en la partida n.º 11978807 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 256);

14. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por "la SDS", descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra "el afectatario", según consta del contenido del Oficio n.º 06649-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de diciembre de 2020 (en adelante "el Oficio" [fojas 213]), mediante el cual se solicitó presente los descargos pertinentes otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado, de acuerdo al numeral 3.15) de "la Directiva" y el artículo 172.2 del "TUO de la LPAG", bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de la afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

15. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue notificado a "el afectatario" en la dirección señalada durante los actos de supervisión, conforme consta del cargo (fojas 213); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.4) del artículo 21º del "TUO de la LPAG", se tiene por válido el referido acto de notificación. Asimismo, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en "el Oficio" venció el 26 de enero de 2021;

16. Que, "el afectatario" cumplió con presentar sus descargos en el plazo establecido mediante el Escrito 001-2021 del 20 de enero de 2021 (S.I. n.º 01206-2021 [fojas 214 al 220]), presentando los siguientes documentos **a)** Informe n.º 019-2020-ASPROVI/LDVA del 18 de agosto de 2020 (fojas 221), **b)** inscripción en el Registro de Personas Jurídicas (fojas 223); **c)** escritos dirigidos al alcalde de El Agustino (fojas 226 y 228), **d)** contrato privado de arrendamiento (fojas 229 al 233), **e)** entre otros, y manifestó lo siguiente:

16.1. Respecto a la denuncia interpuesta por los vecinos señaló que: **i)** se encuentra sorprendida sobre la denuncia interpuesta por los vecinos de la zona (Wendy Ccanto Quispe y otros), debido a que tienen conocimiento que el periodo de la administración de la Asociación Pueblo Joven Pro Vivienda El Agustino Zona Sexta Manzana L, tiene vigencia de 3 años, habiendo iniciado la administración de la nueva junta directiva el 6 de marzo de 2019 y culminará el 5 de marzo de 2022; **ii)** la señora Wendy Ccanto está calumniándola, ya que ella fue delegada encargada de la administración del local comunal, y se encargaba de la (cobranza de cochera, cobranza de motos, cobranza de comerciantes, cobranza de baños), por lo que, la citada señora siempre tuvo conocimiento de los comerciantes reubicados, ya que vienen 11 años alquilando dichos espacios; **iii)** que la gestión de la actual junta directiva es la única que tiene proyectos planificados y que algunos ya se vienen ejecutando, y que el Alcalde tiene pleno conocimiento de las acciones que vienen realizando; y **iv)** los comerciantes no ingresaron en la actual gestión, sin embargo, en esta gestión dieron la formalidad de consignar fecha de inicio y termino, siendo que son comerciantes reubicados que reside en la Sexta Zona Plana.

16.2. Respecto al contenido del Oficio n.º 06649-2020/SBN-DGPE-SDAPE (imputación de cargos), indicó que: **i)** el comedor viene funcionando desde la fecha que figura en el letrero, y fue construido por el Estado para que funcione como comedor y puedan atender a la población de la zona; **ii)** el local comunal se encuentra en plena construcción y/o remodelación, sin embargo, no pueden ejecutarlo tan rápido debido a que no cuentan con el presupuesto necesario, por lo cual han alquilado espacios a los comerciantes, y dicho dinero sería para ejecutar los proyectos planificados, ya que no existe aporte voluntario de los asociados, asimismo, en el año 2020 cumplieron con aplanar el predio del local comunal; y **iii)** se alquiló un espacio a los comerciantes reubicados momentáneamente para que cuenten con ingresos y culminar obras de construcción del local comunal.

16.3. Respecto al pronunciamiento sobre el Anexo n.º 1 de la Ficha Técnica n.º 0457-2020/SBN-DGPE-SDS, menciona literalmente lo señalado en la citada ficha, e indica que: **i)** se encuentra alquilando el espacio a los comerciantes reubicados con fecha de inicio y término de contrato, con un cobro diario de 5 soles, dando al mes un monto de S/ 150 soles, y **ii)** que hay ambientes que funcionaban como depósitos de carreta, que a la actualidad ya no vienen siendo utilizados.

17. Que, en virtud de lo indicado por “el afectatario” es necesario precisar el concepto de servicios comunales, para lo cual es preciso avocarse a las normas especiales que definen la misma, así tenemos que el artículo 1º de la Norma A.90 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo n.º 011-2006-VIVIENDA, define a los servicios comunales como: *“aquellas destinadas a desarrollar actividades de servicios públicos complementarios a las viviendas, en permanente relación funcional con la comunidad, con el fin de asegurar su seguridad, atender sus necesidades de servicios y facilita el desarrollo de la comunidad”*;

18. Que, se procedió a evaluar los descargos presentados por “el afectatario” y se verificó que lo señalado en los numerales 15.1. y 15.3 se refiere a documentos que fueron presentados y emitidos por la Subdirección de Supervisión, siendo atendido con el Oficio n.º 01722-2020/SBN-DGPE-SDS del 15 de diciembre de 2020. De otro lado, sobre el numeral 15.2 se puede corroborar que “el predio” ha sido custodiado por “el afectatario”; sin embargo, aproximadamente hace 11 años, no viene siendo destinado a la finalidad de la afectación en uso establecida (local comunal), ya que parte del mismo se encuentra destinado a otras actividades (alquiler de 65 puestos de mercado) a cambio de una compensación económica, además, a pesar de que señala que el monto económico que perciben mensualmente es utilizado para que efectúen diversos proyectos a favor de los habitantes de dicha zona, no se puede encubrir que un área de 522,92 m² que forman parte de “el predio” viene siendo usado por terceras personas, lo cual no es compatible con la finalidad asignada a “el predio”;

19. Que, en ese contexto, esta Superintendencia emitirá su decisión con base a lo indicado en el Informe de Supervisión n.º 375-2020/SBN-DGPE-SDS, la Ficha Técnica n.º 0457-2020/SBN-DGPE-SDS y los descargos remitidos por “el afectatario”, con las cuales se identifica que parcialmente “el predio” vendría siendo utilizado para la finalidad asignada en la afectación en uso, y parcialmente vendría incumpliendo dicha finalidad. Por lo indicado, a fin de incentivar que “el afectatario” siga brindando apoyo a la población de dicha zona con la ayuda de entidades públicas y privadas, corresponde disponer la extinción parcial de la afectación en uso del área de 522,92 m² por haber demostrado en autos, el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada. De igual forma, corresponde disponer la conservación parcial de la afectación en uso respecto del área de 613,92 m² en favor de “la afectataria”; conforme al Plano Perimétrico Ubicación n.º 0224-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 246) y Memoria Descriptiva n.º 0267-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 247 y 248);

20. Que, asimismo mediante información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que sobre “el predio” recae procesos judiciales con Legajo n.º 52-2015 (fojas 252); sin embargo, se debe precisar que mediante el Memorando n.º 184-2021/SBN-PP del 10 de febrero de 2021 (fojas 251), la Procuraduría Pública señaló que con el Legajo n.º 52-2015 – Expediente Judicial n.º 11554-2014 del Sexto Juzgado Contencioso Administrativo, materia Cumplimiento de Acto Administrativo Firme, se encuentra concluido favorablemente con Resolución n.º 10 del 14 de julio de 2016, la cual declaró fundada la Excepción de Incompetencia interpuesta por esta Superintendencia, en consecuencia nulo todo lo actuado y concluido el proceso;

21. Que, de conformidad con el artículo 67º 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 3.22 de “la Directiva” en lo que corresponda. Asimismo, ante la negativa de devolución se solicitará a la Procuraduría Pública de la entidad pública o de la SBN, se inicien las acciones judiciales tendientes a la recuperación del predio, tal como lo prescribe el numeral 3.23 de “la Directiva” en la parte pertinente;

22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección 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”;

23. Que, de igual forma, estando a que parte de “el predio” se encuentra ocupado por terceros (Ficha Técnica n.º 0457-2020/SBN-DGPE-SDS), corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

24. Que, sin perjuicio de lo señalado, se considera pertinente que “la afectataria” cumpla con lo indicado en el artículo 169º de “el Reglamento: 1) Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; 2) 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 suscribir los documentos necesarios para dicho efecto; 3) Conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; 4) Asumir el pago de los arbitrios municipales que afectan el predio; 5) 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; 6) Efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, 7) Cumplir las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que se establezcan en el contrato y por norma expresa;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales n.º 0540 y 0541-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 254 al 261);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de **522,92 m²** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el Lote LC, Zona Sexta, Manzana L, del Pueblo Joven Pro Vivienda El Agustino, distrito El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02014724 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 52346, de conformidad con la información técnica descrita en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer la **EXTINCION PARCIAL DE LA AFECTACION EN USO** otorgada al **PUEBLO JOVEN PRO VIVIENDA EL AGUSTINO ZONA SEXTA MANZANA L**, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de **522,92 m²** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el Lote LC, Zona Sexta, Manzana L, del Pueblo Joven Pro Vivienda El Agustino, distrito El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02014724 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 52346, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: Disponer la **CONSERVACIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor del **PUEBLO JOVEN PRO VIVIENDA EL AGUSTINO ZONA SEXTA MANZANA L** respecto del área de **613,92 m²** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el Lote LC, Zona Sexta, Manzana L, del Pueblo Joven Pro Vivienda El Agustino, distrito El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02014724 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 52346, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

CUARTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

QUINTO: COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, comuníquese y publíquese en el Portal Web de la SBN

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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

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

[3] La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n.º 28923, modificó la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal".