

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0451-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 3 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1077-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACION EN USO**, que ostenta el **OBISPADO DE LURÍN**, respecto el predio de 1 273,70 m², ubicado en el Lote 1, Manzana T7, Etapa Segunda, Sector Santa Rosa y Belén del Pueblo Joven “José Carlos Mariátegui”, distrito de Vila María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P03154533 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX- Sede Lima y asignado con el CUS n.º 35765 (en adelante “el predio”); y,

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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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 D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (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, 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, según los antecedentes registrales se advierte en el asiento n.º 00006 de la partida n.º P03154533 del Registro de Predios de Lima (foja 16), la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes en mérito a la Resolución n.º 0559-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de setiembre de 2017; asimismo, en el asiento n.º 00005 de la citada partida (foja 15) se verifica que “el predio” fue afectado en uso por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI^[4] el 30 de marzo de 2000, a favor del Obispado de Lurín (en adelante “el afectatario”); con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: parroquia;

Respecto del procedimiento de extinción

5. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento” y 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;

6. Que, 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;

7. 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 o ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia a la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación del 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; y, j) otras que se determinen por norma expresa.** A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

Respecto al inicio procedimiento administrativo de extinción parcial de la afectación en uso

8. 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 “el afectatario” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0411-2019/SBN-DGPE-SDS del 2 de mayo de 2019 (foja 4), el Panel Fotográfico (foja 5 al 7) y el plano diagnóstico n.º 1253-2019/SBN-DGPE-SDS (foja 8) que sustentan a su vez el Informe de Brigada n.º 480-2019/SBN-DGPE-SDS del 23 de mayo de 2019 (fojas 1 al 3), el mismo que concluyó que “el afectatario” vendría cumpliendo parcialmente con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

“(…)

2.- *El predio se encuentra cercado casi en su totalidad con material noble y con cerco de palos, observándose en su interior un área construida de 815,31 m² que representa el 64,01 % del total del predio inspeccionado, apreciándose un local religioso “Centro Parroquial Santa Rosa de Belén”, de dos pisos de material noble y techado; una construcción de material noble de un piso y un módulo prefabricado de madera, ambos techado. La parroquia se encontró cerrada al momento de la inspección. El área restante que se encuentra cercada casi en su totalidad, es de 458,45 m² que representa el 35,99 % del total del predio inspeccionado, se apreció que está libre sin construcción.*

3.- Cabe precisar que al momento de la inspección no se encontró algún representante del local religioso y cuenta con servicios básicos (agua, luz y desagüe)

4.- Asimismo se verificó que el local religioso está ocupando un área de 76,17 m² que forma parte de la vía pública (pasaje S/N)[8].

9. Que, en mérito a la información remitida por la Subdirección de Supervisión – SDS, como el Informe de Brigada n.º 480-2019/SBN-DGPE-SDS del 23 de mayo de 2019, se concluyó que “el afectatario” vendría incumpliendo de manera parcial con el destino asignado respecto al área 458,45 m² (área desocupada), lo cual fue sustentado en la Ficha Técnica n.º 0411-2019/SBN-DGPE-SDS, panel fotográfico que contiene las acciones de supervisión realizadas y plano diagnóstico n.º 1253-2019/SBN-DGPE-SDS; por tal motivo, esta Subdirección aperturó el Expediente n.º 1077-2019/SBN-SDAPE en el que se viene evaluando el procedimiento de extinción parcial por incumplimiento de la finalidad;

10. Que, adicionalmente en el Informe de Brigada n.º 480-2019/SBN-DGPE-SDS, señala que con Oficio n.º 959-2019/SBN-DGPE-SDS del 6 de mayo de 2019 (foja 10) la Subdirección de Supervisión remitió a “el afectatario” el Acta de Inspección n.º 250-2019/SBN-DGPE-SDS (foja 9), a efectos de que remita información; sin embargo, “el afectatario” no emitió respuesta alguna;

11. Que, posteriormente mediante el Oficio n.º 6935-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de septiembre de 2019 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección, en aplicación del primer párrafo del numeral 3.15 de “la Directiva”, imputó cargos a “el afectatario” respecto al área de 458,45 m², sobre la cual que vendría incumpliendo con la finalidad de la afectación en uso, toda vez que se encontraba desocupado, conforme a lo descrito en la Ficha Técnica n.º 0411-2019/SBN-DGPE-SDAPE, motivo por el cual, se solicitó los descargos correspondientes, para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación. Cabe precisar, que “el Oficio” fue notificado el 17 de setiembre del 2019, conforme obra en el cargo de notificación (fojas 16);

12. Que, asimismo habiendo tomado conocimiento “el afectatario” se pronunció mediante escrito s/n del 16 de octubre del 2019 (S.I. n.º 33947-2019 [fojas 19 al 25]), Benito Walter Crespo, Párroco del Centro Parroquial Santa Rosa de Belén, en representación de “el afectatario” formuló los siguientes descargos:

12.1 La inspección hecha a “el predio” el 25 de abril del 2019 fue sin la presencia del representante de la Parroquia y/o personal voluntario que labore en la Parroquia.

12.2 La parroquia Santa Rosa de Belén cumple estrictamente sus fines y objetivos y que la Ficha Técnica n.º 0411-2019/SBN-DGPE-SDS no se encuentra ceñida estrictamente a la verdad, es decir, a la situación real de la propiedad dado en uso a la parroquia.

12.3 El área libre al interior de “el predio” se mantiene provisionalmente para recreación, por cuanto todo bien inmueble debe contar con un área libre para los efectos de departir en diversos momentos como en los días festivos religiosos, fiestas patrias, navidad, entre otras actividades propias de la parroquia, por lo erróneamente se puede decir que se encuentra deshabitada, por lo mismo que cada espacio que se tiene en uso se ejerce para los fines y objetivos de la parroquia.

12.4 Respecto al punto 4 de la Ficha Técnica n.º 0411-2019/SBN-DGPE-SDS, no es cierto que la Parroquia Santa Rosa de Belén esté ocupando un área de 76,17 m² que forma parte de la vía pública (pasaje s/n), ya que lo cierto es que dicho pasaje fue cerrado por un vecino colindante a “el predio”.

12.5 Debido al cumplimiento estricto de los fines y objetivos de la parroquia para los cuales se otorgó el predio, se construyó el templo parroquial, áreas de recreación, así como la futura ampliación de un salón taller, conforme al plano que se anexa en el descargo, lo que demuestra la construcción de parte de la propiedad en forma progresiva, por lo tanto, se puede demostrar que se está cumpliendo los fines y objetivos que enmarca el servicio a la comunidad.

13. Que, asimismo, a los descargos señalados previamente “el afectatario” adjuntó la siguiente documentación: **i)** una (1) fotografía de la fachada que se dice que se esté ocupando un área de 76,17 m² que forma parte de la vía pública (fojas 27); **ii)** dos (2) fotografías donde se demuestra el cumplimiento de funciones importantes orientadas al servicio de la comunidad (fojas 30); **iii)** tres (3) fotografías donde se aprecian los actos religiosos hacia la comunidad de Santa Rosa de Belén (fojas 32 y 33); **iv)** seis (6) fotografías en las cuales la comunidad religiosa imparte con la niñez en diversas actividades del calendario religioso, como es el día de la juventud, navidad, entre otros (fojas 35 al 37); **v)** fotografía donde se comunica actividad pro fondos de cableado de luz Capilla Santa Rosa de Belén (fojas 39); **vi)** cuatro (4) copias de planos en el cual se demuestra la construcción de la parroquia, el salón parroquial, la capilla, las áreas de recreación, así como la futura ampliación del salón taller que se construirá (fojas 41 al 44); y **vii)** partida registral donde se demuestra el total del área otorgado en afectación a la parroquia (fojas 45 al 54);

14. Que, mediante escrito s/n del 19 de noviembre del 2019 (S.I n. ° 37183-2019, [fojas 55 al 59]) “el afectatario” presentó su ampliación de descargos señalado lo siguiente:

14.1 A la fecha de presentación de ampliación de descargos su comunidad religiosa a efectuado mejoras sustanciales, como es el haber cercado la totalidad de “el predio” conforme a la prueba fotográfica que adjunta (fojas 61).

14.2 En lo que respecta al panel fotográfico n.º 10 donde aparece una serie de desmontes (basural), esa es un área pública que los vecinos contiguos dejan sus desechos y que la municipalidad tiene conocimiento de estos hechos; sin embargo, no impone medidas correctivas contra ello.

15. Que, asimismo, a la ampliación de descargos presentado por “el afectatario” se adjuntó la siguiente documentación: **i)** dos (2) fotografías del cercado total del perímetro de “el predio” (foja 61); **ii)** dos (2) fotografías donde se aprecia la puesta de veredas al interior de la parroquia (fojas 63); **iii)** tres (3) fotografías en las cuales la institución religiosa a puesto un portón de fierro para mayor seguridad de la parroquia (fojas 65); **iv)** fotografía que acreditan el uso del área libre por los niños y adultos que conforman la comunidad parroquial (foja 67); y, **v)** una (1) fotografía de talón de anuncio de gran rifa para recaudar fondos para la construcción de nuevos espacios en la parroquia (fojas 69);

16. Que, si bien es cierto que la presentación de los descargos solicitados por esta Subdirección fueron presentados fuera del plazo otorgado, no es menos cierto que “el afectatario” ha realizado acciones contundentes como el cerco de la totalidad de “el predio” y viene gestionando la construcción en el área sin edificación, sumando todos los esfuerzos por cautelar y brindar una mayor seguridad a “el predio” evitando que terceras personas lo invadan, lo que demuestra que desea seguir con la administración de “el predio”;

17. Que, adicionalmente, habiendo transcurrido tiempo considerable desde la última inspección realizada a “el predio” en el año 2019, esta Subdirección a efectos de actualizar la información, el 26 de marzo de 2021 realizó una inspección técnica, emitiendo la Ficha Técnica n.º 0051-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo de 2021 (fojas 31), determinando lo siguiente:

(...)

1. *El terreno es de forma irregular, presenta una topografía plana, pendiente ligeramente inclinada y se encuentra en una zona urbana consolidada, el acceso al predio es por la Av. Simón Bolívar (vía asfaltada).*

2. El predio se encuentra delimitado en su totalidad, en parte por área construida y el resto por un portón de fierro (hacia la Ca. Mártir José Olaya) y cerco de muros confinados que delimitan el área libre, observándose en su interior un área construida de 815,31 m² que representa el 64,01 % del predio inspeccionado, la misma que está conformada por un local religioso "Centro Parroquial Santa Rosa de Belén", de dos pisos de material noble y techado; una construcción de material noble de un piso y un módulo prefabricado de madera, ambos techados; y un área libre de 458,45 m² que representa el 35,99 %, el mismo que es utilizado para actividades religiosas, según lo señalado por los representantes de dicho local, además se observó que se cuenta con los servicios básicos (agua luz y desagüe) (...).^[9]

18. Que, conforme a lo antes expuesto, se advierte que "el predio" se encuentra totalmente cercado, bajo la administración de "el afectatario", además viene cumpliendo con la finalidad para la cual se otorgó "el predio", demostrando una conducta diligente como administrador. Por tanto, corresponde a esta Subdirección disponer la conservación de la afectación en uso a favor de "el afectatario" de la totalidad de "el predio";

19. Que, sin perjuicio de lo señalado, se considera pertinente que "el afectatario" cumpla con las siguientes obligaciones^[10]: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad, cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a suscribir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de los arbitrios municipales que afectan el predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67 de "el Reglamento"; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **vii)** cumplir las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que se establezcan por norma expresa;

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN";

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley n.º 29151", "el Reglamento", "ROF de la SBN", el "TUO de la LPAG", "la Directiva", Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 560-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor del **OBISPADO DE LURÍN** respecto del predio de 1 273,70 m², ubicado en el Lote 1, Manzana T7, Etapa Segunda, Sector Santa Rosa y Belén del Pueblo Joven "José Carlos Mariátegui", distrito de Vila María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P03154533 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX- Sede Lima, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- El **OBISPADO DE LURÍN**, deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el considerando décimo noveno de la presente resolución.

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

CUARTO.- 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

Vistos.-

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firma.-

Subdirector de la Subdirección 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] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N° 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 de la Ficha Técnica 0411-2019/SBN-DGPE-SDS

[9] Información recopilada de la Ficha Técnica n.º 0051-2021/SBN-DGPE-SDAPE

[10] Artículo 149º del Reglamento aprobado por D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA