

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0550-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1140-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **extinción Parcial de la afectación en uso** otorgado a la **ASOCIACIÓN IGLESIAS PENTECOSTALES AUTÓNOMAS** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, que forma parte del predio de área 5 548,70 m² ubicado en la Manzana I, Lote 14, Sector Ampliación Max UHLE del Asentamiento Humano Proyecto Integral Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03168559 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 39068 (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 n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante el “TUO de la Ley”), y su Reglamento aprobado por el D.S. 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 (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 esta Superintendencia, 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, de la revisión de los antecedentes registrales, el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN es el titular de “el predio” y se advierte que la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI [1] el 22 de julio del 2002 afectó en uso “el predio” a favor de la Asociación Iglesias Pentecostales Autónomas (en adelante “la afectataria”); por un plazo indefinido destinado al desarrollo específico de sus funciones: local comunal”, inscribiéndose en el asiento 00004 de la partida n.º P03168559 del Registro de Predios de Lima.

5. Que, posteriormente, mediante la Resolución n.º 107-2005/SBN-GO-JAR del 28 de junio de 2005, emitida por esta Superintendencia, se aprobó la renuncia parcial de la afectación en uso solicitada por “la afectataria”, respecto a un área de 1 528,80 m² que forma parte de “el predio”, quedando un área subsistente de 4 019,40 m² materia de supervisión.

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 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” (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, 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, en el caso de predios de las entidades del SNBE, 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.

9. 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).

10. 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” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0313-2020/SBN-DGPE-SDS del 12 de octubre de 2020 (foja 7) y Ficha Técnica n.º 0369-2020/SBN-DGPE-SDS del 06 de noviembre de 2020 (foja 13), y sus respectivos Panel Fotográfico (fojas 8 al 11 y 14 al 17), que sustentan a su vez el Informe de Supervisión n.º 276-2020/SBN-DGPE-SDS del 20 de noviembre de 2020 (fojas 1 al 6), en el que señaló que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción parcial 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:

“(…)

Se constato que sobre el predio se distinguen las siguientes áreas:

Área 1 de 864,00 m2 que representa el 21.50% del total de “el predio”, sobre el cual se viene incumpliendo con la finalidad señalada en el Título de Afectación en Uso s/n del 22 de julio de 2002, por cuanto se encuentra ocupado por una construcción de material noble, la misma que vendría siendo usado como vivienda por el Pastor José Mercedes García Delfín, desde hace 7 años (según manifestación propia del mismo pastor); asimismo, existen módulos de material precario y un taller de carpintería (sin funcionamiento), los cuales se encuentran en mal estado de conservación, y alrededor de todos ellos (áreas libres y de tránsito), se encontró basura, piedras y palos de madera.

Área 2 de 1 435,50 m2 que representa el 35.71% del total de “el predio”, sobre el cual se viene incumpliendo con la finalidad señalada en el Título de Afectación en Uso s/n del 22 de julio de 2002, toda vez que viene siendo ocupado por 4 módulos de vivienda de material prefabricado, cuyos ocupantes fueron identificados como, Félix Solís Mayta y su esposa Katy Villarreal Pérez, Tifany Sánchez Quispe, Martha Quispe Quispe y Teodora María Pérez Medina, quienes manifestaron venir viviendo hace 2 a 3 años aproximadamente, ya que su familiar Yolanda Chumbe Malásquez, venía posesionando ésta área desde hace 20 años aproximadamente, en mérito a la transferencia otorgada por la Comunidad de Llanavilla; sin embargo, declararon conocer que ésta área corresponde a un predio estatal, información que se encuentra detallada en el Acta de Inspección n.º 243-2020/SBN-DGPE-SDS. De igual forma, se advirtió que esta área está ocupada por una plataforma de cemento, usada como estacionamiento por el Sr. Félix Solís Mayta y módulo de vivienda de material precario, cuyo ocupante sería la Sra. Yolanda Chumbes Malásquez según manifestación del Sr. Félix Solís Mayta, sin embargo, dicha señora no se encontraba en el momento de la inspección, conforme se detalla en el Acta de Inspección n.º 299-2020/SBNDGPE-SDS. Cabe precisar, que el Pastor José Mercedes García Delfín manifestó que viene siguiendo acciones judiciales contra los ocupantes, sin embargo, según el cargo de ingreso digital del expediente judicial N° 00524- 2019-0-3004-JR-CI-01 que exhibió al momento de la inspección, la demanda de desalojo solo está dirigido contra la Sra. Yolanda Chumbes Malásquez, ya que, según lo referido por el mismo pastor, al momento de interponer la demanda la Sra. Yolanda Chumbes Malásquez era la única ocupante en esta zona.

Área 3 de 1 719,90 m2 que representa el 42.79% del total de “el predio”, sobre el cual se viene cumpliendo con la finalidad señalada en el Título de Afectación en Uso s/n del 22 de julio de 2002, por cuanto viene siendo ocupada por una construcción de material noble, usada como ambientes destinados a realizar actividades de servicio educativo, religiosos y de alimentación: aulas, comedor, cocina, panadería, taller de costura, Cuna Mas, salón de oración y otros, los cuales resultan ser compatibles con los fines comunales; sin embargo, estos ambientes no se encontraban en funcionamiento, debido a la declaración del Estado de Emergencia a nivel Nacional, esto último según manifestación del Pastor José Mercedes García Delfín, conforme se detalla en el Acta de Inspección N° 243-2020/SBN-DGPE-SDS.

(...)

11. Que, adicionalmente, con el Informe de Supervisión n.º 276-2020/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión comunicó que con fecha 12 de octubre de 2020, profesionales de dicha Subdirección realizaron una inspección inopinada sobre “el predio”, dejando constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección n.º 243-2020/SBN-DGPE-SDS de la misma fecha, la cual fue suscrita por las profesionales que participaron de la inspección y por el representante de “la afectataria”, quien recibió in situ una copia de la misma.

12. Que, asimismo mediante el Informe de Supervisión antes señalado, la Subdirección de Supervisión comunicó que con Memorando n.º 01731-2020/SBN-DGPE-SDS del 07 de octubre de 2020, solicitó información a la Procuraduría Pública respecto a la existencia de algún proceso judicial en trámite relativo a “el predio”; siendo atendido con Memorando n.º 01003-2020/SBN-PP del 09 de octubre de 2020, mediante el cual la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial alguno que recaiga sobre “el predio”.

13. Que, como parte del presente procedimiento y en aplicación del segundo párrafo del numeral 3.15) de “la Directiva”, mediante el Oficio n.º 06022-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de diciembre de 2020 (en adelante “el oficio”) esta Subdirección imputó cargos solicitando los descargos correspondientes a “la afectataria”, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días hábiles del término de la distancia, computado desde el día siguiente de su notificación (folio 55).

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio que obra en el expediente, siendo notificado bajo puerta (segunda visita) el 09 de diciembre de 2020, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (foja 55); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.5) 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.

15. Que, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 7 de enero de 2021; 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 (foja 56).

16. Que, evaluada la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Fichas Técnicas n.os 376 y 369-2020/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión n.º 276-2020/SBN-DGPE-SDS), se ha evidenciado que “la afectataria” no cumplió con administrar el área de 2 299,50 m² de “el predio” y destinarlo a la finalidad asignada; puesto que ha quedado demostrado que dicha área se encuentra ocupado por viviendas, conforme se describe en el considerando décimo. En ese sentido, se evidencia que parte de “el predio” viene siendo destinado a un uso distinto; correspondiendo a esta Subdirección declarar la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia.

17. Que, en consecuencia, se debe disponer la conservación parcial de la afectación en uso respecto del área de 1 719,90 m² en favor de “la afectataria” debiendo ésta dar cumplimiento estricto a sus obligaciones inherentes como administrador, 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 2 299,50 m² por haber incumplido con la finalidad de la afectación en uso otorgada; conforme las Fichas Técnicas n.º 376 y 369-2020/SBN-DGPE-SDS (foja 7 y 13), Planos Perimétricos - Ubicación n.os 0795 y 0796-2021/SBN-DGPE-SDAPE (foja 56); y Memorias Descriptivas n.os 0463-2021 y 0464-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 57), todos del 23 de abril de 2021.

18. Que, cabe precisar que el área total del predio inscrito en la partida n.º P03168559 del Registro de Predios de Lima es de 5 548,20 m² de los cuales se independizará un área de 1 719,90 m² (denominado área a independizar n.º 01) y un área de 2 299,50 m² (denominado área a independizar n.º 02), quedando el área de 1 528,80 como área remanente, según los Planos Perimétricos - Ubicación n.os 0795 y 0796-2021/SBN-DGPE-SDAPE (foja 56); y Memorias Descriptivas n.os 0463-2021 y 0464-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 57), todos del 23 de abril de 2021.

19. Que, sin perjuicio de lo señalado, se considera pertinente que “el afectatario” debe cumplir con lo establecido en el artículo 149º de “el Reglamento” respecto al área que viene cumpliendo la finalidad de la afectación en uso, cuya obligaciones son las siguientes: i) cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; 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 subir 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 arbitrios municipales que afecten al predio; v) 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; vi) efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y vii) cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

20. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

21. Que, asimismo estando a que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros identificados, conforme a lo señalado en el considerando décimo, corresponde remitir una copia de la presente a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, con la finalidad que evalúe las acciones de su competencia.

22. Que, mediante información proporcionada por los profesionales técnicos (foja 58) de esta Subdirección se advierte que sobre “el predio” no recae procesos judiciales.

23. Que, cabe precisar que mediante Resolución n.º 0060-2020/SBN del 23 de enero de 2021, esta Superintendencia dispuso aprobar el Lineamiento n.º 001-2020/SBN denominado “Lineamientos para la Ejecución Presupuestaria en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales- SBN”, en la cual dispone que la Unidad de Tramite Documentario – UTD, difunda y haga de conocimiento el lineamiento que se aprueba mediante la presente resolución, a todos los órganos y unidades orgánicas de esta entidad. Asimismo, dispone en el ámbito de Tecnologías de la Información Pública publique la presente resolución sus anexos, en la Intranet y Portal Institucional ((www.sbn.gob.pe).

24. 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.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales n.º 0667-2021 y 0670-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 1 719,90 m2 que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Manzana I, Lote 14, Sector Ampliación Max UHLE del Asentamiento Humano Proyecto Integral Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P03168559 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 39068, de conformidad con la información técnica descrita en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

SEGUNDO: Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 2 299,50 m2 que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Manzana I, Lote 14, Sector Ampliación Max UHLE del Asentamiento Humano Proyecto Integral Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P03168559 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 39068, de conformidad con la información técnica descrita en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

TERCERO: Disponer la **EXTINCION PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a la ASOCIACIÓN IGLESIAS PENTECOSTALES AUTÓNOMAS**, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de 2 299,50 m2 que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Manzana I, Lote 14, Sector Ampliación Max UHLE del Asentamiento Humano Proyecto Integral Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P03168559 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 39068, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

CUARTO: Disponer la **CONSERVACIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO a favor del ASOCIACIÓN IGLESIAS PENTECOSTALES AUTÓNOMAS**, respecto del área de 1 719,90 m2 que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Manzana I, Lote 14, Sector Ampliación Max UHLE del Asentamiento Humano Proyecto Integral Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P03168559 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 39068, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

SEXTO: REMITIR una copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia.

SÉTIMO: 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 la web de la SBN.-

VISTOS:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

FIRMA:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

[1] 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".