

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0026-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1181-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **PUEBLO JOVEN NUEVA ESPERANZA** por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 237.00 m², ubicado en el Lote 4, Manzana 22A del Pueblo Joven Nueva Esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03049597 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 71173 (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 Estatales¹ (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 Estatales² (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, en el caso en concreto, está demostrado que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI³, mediante Título de Afectación en Uso s/n del 25 de abril de 2006, afectó en uso “el predio” a favor del **PUEBLO JOVEN NUEVA ESPERANZA** (en adelante “el afectatario”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, uso: servicios comunales, conforme obra inscrita en el asiento 00003 de la partida n.º P03049597 del Registro de Predios de Lima.

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”.

Asimismo, en el asiento 00004 de la citada partida figura inscrito como titular del dominio el Estado representado por esta Superintendencia;

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

4. Que, mediante Memorando n.º 02511-2022/SBN-DGPE-SDS del 24 de octubre del 2022, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00333-2022/SBN-DGPE-SDS del 21 de octubre del 2022, con el cual señala que en el marco de nuestra competencia se evaluó la extinción de la afectación en uso de “el predio”;

5. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1) y siguientes de la Directiva n.º 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

6. Que, de igual forma, los numerales 6.4.1.3) y siguientes de “la Directiva”, señalan 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 de organización competente, 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 dado la afectación en uso. 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; asimismo la renuncia de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE;

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; 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);

8. Que, la “SDS” llevo 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 0581-2022/SBN-DGPE-SDS del 8 de septiembre de 2022 y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el Informe de Supervisión n.º 00333-2022/SBN-DGPE-SDS del 21 de octubre de 2022, el mismo que concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

(...) Durante la inspección se verifico que el predio viene siendo ocupado por terceros, está conformado por una edificación de material noble de 2 niveles, en regular estado de conservación y cuenta con todos los servicios básicos, dicha edificación cuenta con seis ambientes, cinco de ellos cuentan con servicios higiénicos propios, los cuales vienen siendo ocupados como se detalla continuación:

Primer nivel: *área de circulación común 1: conformado por un pasadizo común, un hall de distribución y una escalera que conduce al segundo nivel, ambiente 1: cuenta con un ingreso que da a la calle 28 de julio, viene siendo ocupado por el restaurante “barra brava”, en cuyo interior se observó, mobiliario de cocina, así como sillas y mesas, ambiente 2: cuenta con un acceso desde el pasaje s/n, se ingresa a través de un portón común, por el cual también se accede al segundo nivel, viene siendo ocupado, por la agencia municipal 2 villa maría del triunfo, en cuyo interior se observó, mobiliario de oficina (sillas, mesas, estantes, computadoras, murales etc.), ambiente 3: cuenta con un acceso desde el pasaje s/n, se ingresa a través de una puerta enrollable, viene siendo ocupado por una tienda de copias e impresiones que a la fecha de la inspección se encontraba cerrada, y ambiente 4: cuenta con un ingreso que da a la avenida 26 de noviembre, viene siendo ocupado, por la fuente de soda “el tiburón”, en cuyo interior se observó, mobiliario de cocina, así como sillas y mesas.*

Segundo nivel: *área de circulación común 2: conformado por un hall de distribución donde se observan sillas, ambiente 5: ubicado hacia el lado derecho de la escalera, viene siendo ocupado, por la escuela de talentos Luis Cuba, donde se dictan talleres de ballet, marinera, música, canto kung fu etc. en cuyo interior se observó, un ambiente para recepción y sala de espera y un ambiente grande con piso de microporoso y ambiente 6: ubicado hacia el lado izquierdo de la escalera, viene siendo ocupado, por la DEMUNA la misma que se encuentra a cargo de la municipalidad de villa maría del triunfo, en cuyo interior se observó, ambientes para oficinas y mobiliario de oficina (sillas, mesas, estantes, murales etc.).*

- Cabe indicar que, los ambientes 2 y 6 donde viene funcionando la Agencia Municipal 2 Villa María del Triunfo y la DEMUNA, están comprendidas dentro del concepto de un bien inmueble regulado en el artículo 4 del reglamento del Decreto Legislativo n° 1439.

- Se entrevistó al señor Luis Cubas Polo (DNI n° 09713954), propietario de la escuela de talentos Luis Cuba, manifestó que viene ocupando el ambiente 5 hace cinco años, asimismo indicó que llegó al predio porque la Junta Directiva del "afectatario" lo invito a ocupar el predio suscribiendo un convenio para que dicte clases gratuitas a la población, pero al poco tiempo le empezaron a arrendar el ambiente que ocupa, y que en la actualidad debido a que los miembros del "afectatario" se encuentran en litis, no paga alquiler, también menciono que desconoce el domicilio del "afectatario".

- Asimismo, conversamos con la Srta. Yuliana (no quiso identificarse) quien se encontraba atendiendo en la agencia municipal 2, quien indicó que dicha agencia pertenece a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, donde se brinda orientación a la ciudadanía, se realizan pagos de autovaluo, arbitrios, carnet de sanidad, entre otros; asimismo, nos puso en contacto telefónico con el encargado de dicha agencia, el señor Celso Quintanilla Aguilar, quien a su vez manifestó que dicha agencia depende de la Gerencia de Desarrollo Social de la comuna edil antes citada, que vienen funcionando en el predio submateria hace 15 años aproximadamente, también indicó que la oficina de la DEMUNA que funciona en el ambiente 6 se encuentra bajo administración de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; así también refirió que el señor Jairo Zafra Ledezma es el actual Secretario General del "afectatario", proporcionándonos su número de celular.

- De otro lado, se procedió a llamar al celular del señor Jairo Zafra Ledezma, con DNI n° 08843020 manifestando ser el actual secretario general del "afectatario"; sin embargo, refirió que aún se encuentra realizando los tramites respectivos para formalizar su cargo, debido a que se encuentran en litis con los anteriores directivos y que posteriormente remitiría a esta superintendencia la información que acredita su representación.

(...)

9. Que, continuando con sus acciones la "SDS" solicitó con Memorando n.° 01793-2022/SBN-DGPE-SDS del 4 de agosto de 2022, a la Procuraduría Pública brinde información respecto a la existencia de algún proceso judicial en trámite relativo a "el predio"; siendo atendido con Memorandum n.° 01264-2022/SBN-PP del 5 de agosto de 2022, mediante el cual la Procuraduría Pública señaló que existe un proceso judicial de Reivindicación sobre "el predio" el cual recae bajo el Expediente n.° 445-2018, ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María del Triunfo de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, iniciado por esta Superintendencia contra "el afectatario" el cual se encuentra en estado de en trámite;

10. Que, adicionalmente, con el Informe de Supervisión n.° 00333-2022/SBN-DGPE-SDS, la "SDS" informó a "el afectatario" mediante el Oficio n.° 01223-2022/SBN-DGPE-SDS del 5 de agosto de 2022 el sobre el inicio de las acciones de supervisión, asimismo le solicitó información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emanan del acto administrativo, otorgándose un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información; dicho oficio fue devuelto por Olva Courier el 10 de agosto de 2022 según el acta de constancia; no obstante, a través del Memorando n.° 02075-2022/SBN-DGPE-SDS del 2 de septiembre de 2022, la "SDS" solicitó a la Unidad de Tramite Documentario realice la notificación vía publicación del citado oficio conforme a lo estipulado en el numeral 23.1.2. del artículo 23° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444. Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de la LPAG"), siendo atendido con Memorando n.° 01211-2022/SBN-GG-UTD del 8 de septiembre 2022, remitiendo la publicación en el Diario la República del 4 de septiembre de 2022;

11. Que, también la "SDS" a través del Oficio n.° 01192-2022/SBN-DGPE-SDS del 3 de agosto de 2022, solicitó información a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, acerca si "el afectatario", se encuentra inscrito en el Registro Único de Organizaciones Sociales – RUOS y sobre el cumplimiento del pago de tributos municipales que afecten a "el predio"; sin embargo, a la fecha dicha comuna no remitió respuesta;

12. Que, el 26 de agosto de 2022 profesionales de "la SDS" realizaron inspección inopinada sobre "el predio", dejando constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección n.° 268-2022/SBN-DGPE-SDS, la cual detalla la situación física encontrada. Asimismo, de la inspección técnica inopinada realizada a "el predio", la "SDS" elaboró la Ficha Técnica n.° 0581-2022/SBN-DGPE-SDS y Panel Fotográfico del 8 de septiembre de 2022, de conformidad a lo señalado en el inciso i) del literal b), numeral 6.2.2. de la " Directiva de Supervisión";

13. Que, posteriormente la "SDS" en base a la información recabada en la inspección en campo y al no hallarse a ningún representante de "el afectatario" solicitó a través del Memorando n.° 02099-2022/SBNDGPE-SDS del 6 de setiembre del 2022 a la Unidad de Tramite Documentario, realice la notificación vía publicación del Acta de Inspección n.° 268-2022/SBN-DGPE-SDS conforme a lo estipulado en el numeral 23.1.2. del artículo 23° del "TUO de la LPAG", siendo atendida con

Memorando n.º 01236-2022/SBN-GG-UTD del 12 de septiembre 2022, remitiendo la publicación en el Diario La República del 9 de septiembre de 2022;

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, 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 09275-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2022 (en adelante “el Oficio”), se requirió los descargos correspondientes, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de “la Directiva”, el numeral 172.2 del artículo 172 del “TUO de la LPAG”, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha; no obstante, a que durante la inspección técnica inopinada no se encontró a ningún representante de “el afectatario”, tampoco se encontró registrado a “el afectatario” de la búsqueda en el registro de personas jurídicas de Lima, aunado a ello el predio” se encuentra ocupado por particulares; se solicitó a la “UTD” con Memorando n.º 05065-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2022, realice la notificación vía publicación de “el Oficio”; siendo atendido con Memorando n.º 01690-2022/SBN-GG-UTD del 18 de noviembre de 2022, señalando que remite la versión digital de la publicación realizada en el Diario “La República” del 18 de noviembre de 2022;

15. Que, como se indicó un extracto de “el Oficio” fue publicado en el Diario “La República” el 18 de noviembre de 2022; por tanto, de conformidad con el numeral 21.2) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; asimismo, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 15 de diciembre del presente año;

16. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica n.º 0581-2022/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión n.º 00333-2022/SBN-DGPE-SDS), se ha evidenciado que “el afectatario” no cumplió con destinar “el predio” a la finalidad asignada; puesto que los **ambientes 1, 2, 3, 4 y 5** se encuentran ocupadas por terceros para uso comercial, y en los **ambientes 2 y 6** se encuentran funcionando la Agencia Municipal 2 y la DEMUNA bajo la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (Ficha Técnica n.º 0581-2022/SBN-DGPE-SDS). Asimismo, a la fecha “el afectatario” no remitió información, respecto a las acciones realizadas o el inicio de estas, que denoten el interés en la defensa, custodia y/o administración de “el predio”, toda vez que, se advierte la vigencia de un proceso judicial de reivindicación iniciada por esta Superintendencia en contra de “el afectatario” en consecuencia el cual se encuentra en trámite, quedando probado objetivamente que “el predio” no se encuentra destinado a la finalidad otorgada “servicios comunales”; asimismo, teniendo en cuenta que “el afectatario” es un particular, corresponde a esta Subdirección declarar la extinción total de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

17. Que, por otro lado, respecto a las ocupaciones señaladas corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Dirección de General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas para que proceda conforme a sus competencias;

18. Que, asimismo se debe indicar que, la “SDS” hizo de conocimiento la existencia de la edificación de dos (02) pisos que se encuentran en “el predio” en la cual se aprecian unidades inmobiliarias exclusivas ocupadas por terceros y entidades, existiendo además áreas comunes constituidas por las áreas de circulación, por lo que, corresponde posteriormente a esta Subdirección realizar las acciones de saneamiento de las mismas;

19. 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 6.4.6.4 de “la Directiva”;

20. Que, asimismo, 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”, el “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 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0030-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **PUEBLO JOVEN NUEVA ESPERANZA** por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 237.00 m², ubicado en el Lote 4, Manzana 22A del Pueblo Joven Nueva Esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03049597 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 71173, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

SEGUNDO: REMITIR a la **DIRECCIÓN DE GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS** copia autenticada del Expediente n.º 1181-2022/SBNSDAPE, para que realice las acciones de su competencia respecto a las ocupaciones en el predio de 237.00 m², ubicado en el Lote 4, Manzana 22A del Pueblo Joven Nueva Esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03049597 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 71173, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

QUINTO: Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales