

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0065-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 498-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO SANTA ROSA DE VILLA** por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 430,30 m², ubicado en el Lote 1, Manzana J del Asentamiento Humano Santa Rosa de Villa, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03208175 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 71682 (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 los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

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

3. Que, en el caso en concreto, está demostrado que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI², mediante Título de Afectación en Uso s/n del 25 de junio de 2007, afectó en uso “el predio” a favor del **ASENTAMIENTO HUMANO SANTA ROSA DE VILLA** (en adelante “el afectatario”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, uso: local comunal, conforme obra inscrita en el asiento 00002 de la partida n.º P03208175 del Registro de Predios de Lima;

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

4. Que, mediante Memorando n.º 00943-2022/SBN-DGPE-SDS del 28 de abril del 2022, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00119-2022/SBN-DGPE-SDS del 26 de abril 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 0166-2022/SBN-DGPE-SDS del 5 de abril de 2022 y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el Informe de Supervisión n.º 00119-2022/SBN-DGPE-SDS del 26 de abril 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:

“(…) El terreno es de forma irregular, con topografía llana con una pendiente de 5% aproximadamente, ubicado en zona urbana y consolidada, la accesibilidad es a través de la Av. Panamericana Sur, seguida de la Av. San Martín cruce con la Av. La Concordia.

Durante la inspección in situ se verificó que en el predio existen 2 áreas que por sus características específicas tuvieron que ser tratadas de manera individual, las cuales se detallan a continuación:

ÁREA 1: *Por el lado Oeste, el predio viene siendo ocupado por el local comunal del Asentamiento Humano Santa Rosa de Villa, por el fondo delimitado por un cerco de material noble, por el lado derecho por un cerco de distintos materiales precarios (palos, madera y triplay), por el lado izquierdo no se encuentra cercado, pero extienden su ocupación hacia el predio colindante (CUS 81309) la cual se encuentra cercada con materiales precarios y por el frente con un cerco de material noble del predio colindante, en cuyo interior se pudo observar un patio (una pequeña parte se encuentra techada con calaminas y palos), un baño portátil y una edificación interna de un nivel construido de material noble y techado con madera y eternit, en cuyo*

² 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.

interior se observó ambientes para cocina, almacén, servicios higiénicos, un área para reuniones de los asociados y para la celebración de la Santa Misa que se da una vez al mes, se accede a través de tres (3) puertas ubicadas en la Av. San Martín, asimismo, solo cuenta con energía eléctrica, medidor N° 1129082. Es necesario precisar que, hacia el lado del frente del predio, la ocupación (local comunal) estaría abarcando un área mayor, respecto del área afectada en uso, el mismo que correspondería a parte de la vía pública (Av. La Concordia)

ÁREA 2: *Por el Este del predio se encuentra ocupado parcialmente por terceros con dos edificaciones de un (1) nivel, la primera edificación construido con material noble y techado con calamina y por el fondo se encuentra cercado con Av. San Martín; así también se observa signos de vivencia, apreciándose al interior de la edificación ambientes para sala, comedor, cocina, dormitorios, servicios higiénicos, lavandería y un patio techado con calamina, cuenta con todos los servicios básicos. De otro lado, en la segunda edificación, una parte se encuentra cercada con material noble y precario cuyo ingreso se da por la Av. Santa rosa, a la misma que no tuvimos acceso.*

Cabe indicar que, hacia el lado del fondo del predio, la ocupación que ostentan los terceros estaría abarcando un área mayor, respecto del área afectada en uso, el mismo que correspondería a parte de la vía pública (Av. Santa rosa)”.

9. Que, continuando con sus acciones la “SDS” solicitó con Memorando n.º 0635-2022/SBN-DGPE-SDS del 22 de marzo 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.º 0450-2022/SBN-PP del 23 de marzo de 2022, mediante el cual la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial alguno que recaiga sobre “el predio”;

10. Que, la “SDS” a través del Oficio n.º 0389-2022/SBN-DGPE-SDS del 23 de marzo de 2022, notificado el 8 de abril de 2022, solicitó información a la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, sobre el cumplimiento de pago de los tributos municipales que afecten a “el predio”; así como informe si en el Registro Único de Organizaciones Sociales (RUOS) se encuentra registrada “el afectatario”. Siendo atendido con Oficio n.º 012-2022-SGRCCO-GAT-MDSJM del 7 de abril de 2022 (S.I. n.º 10444-2022), informando que revisado el Sistema de Administración Municipal – SATMUN visualiza que “el predio” mantiene deuda pendiente por impuesto predial de los años 2008, del 2013 al 2022, y por arbitrios municipales desde el año 2007 al 2022; asimismo, comunicó la emisión de la Resolución Subgerencial n.º 182-2019-SDPV-GDIS-MDSJM del 23 de agosto de 2019, la fue declarada procedente reconocer al concejo directivo de la Organización Social Vecinal por el periodo de 3 años, la cual tiene vigencia del 7 de mayo de 2019 al 6 de mayo de 2022, siendo el presidente el señor Segundo Miguel Benites Gamarra;

11. Que, adicionalmente, mediante el Oficio n.º 0390-2022/SBN-DGPE-SDS del 23 de marzo de 2022, notificado vía Courier en el domicilio del presidente de “el afectatario” el 24 de marzo de 2022, se comunicó el inicio de las actuaciones de supervisión respecto al acto administrativo de afectación en uso; y se solicitó información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emanan del acto administrativo, otorgándoles un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información;

12. Que, el 25 de marzo de 2022 profesionales de “la SDS” realizaron inspección inopinada sobre “el predio”, dejando constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección n.º 077-2022/SBN-DGPE-SDS, la cual detalla la situación física encontrada; es por ello que mediante el Oficio n.º 00434-2022/SBN-DGPE-SDS del 31 de marzo de 2022, la “SDS” remitió a “el afectatario” copia de la citada acta, a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el ítem ix), literal a) del numeral 6.2.2. de la “Directiva de Supervisión”;

13. Que, posteriormente la “SDS” con Memorando n.º 01102-2022/SBN-DGPE-SDS del 17 de mayo de 2022, recepcionado el 19 de mayo de 2022 remitió el Oficio n.º 0057-2022-GAT-MDSJM del 26 de abril de 2022 (S.I. n.º 11320-2022) emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, la cual anexa el Informe n.º 459-2022-MDSJM/GAT-SGRT, el cual señala que, se adeuda por concepto de tributos municipales desde el año 2007 al 2022 el monto de S/ 3 582,89 soles, y de impuesto predial del año 2008, y del 2013 al 2022 el monto de S/ 1 418,83 soles;

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 03193-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo 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 Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “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;

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado al domicilio de “el afectatario” a través de Olva Courier el 6 de junio de 2022; por tanto, de conformidad con los numerales 21.1) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; asimismo, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitado en “el Oficio” venció el 27 de junio del 2022;

16. Que, asimismo “el afectatario” con Carta n.° 118-2022/AAHH SRV/J1 (S.I. n.° 22137 y 22138-2022) recepcionados el 22 de agosto de 2022, indicó que desea aclarar y manifestar que no respondieron dentro del plazo “el Oficio”, dado que habían pedido a la Municipalidad Metropolitana de Lima audiencia, asimismo, señala que en “el predio” realizan talleres, reuniones de directiva, censos, ayuda, vaso de leche, fiesta para los niños, congregación de las madres. Casa comunal. Misa, recibimiento de autoridades (adjuntando fotografías). También menciona que el caso de la Sra. Isabel Marca López y la familia Godoy, son personas que desde hace muchos años han atrasado a la población de la zona, ocupando parte de “el predio”, entre otros;

17. Que, de igual forma “el afectatario” con Carta n.° 118-2022/AAHH SRV/J1 (S.I. n.° 27136-2022) recepcionado el 13 de octubre de 2022, señaló lo ya indicado en el considerando precedente, haciendo hincapié en que están cercado con un muro de concreto y mejorando sus áreas, en vista que está culminando la pandemia y la población se encuentra más unida;

18. Que, si bien es cierto la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica n.° 0166-2022/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión n.° 0119-2022/SBN-DGPE-SDS), ha evidenciado que “el afectatario” no cumplió con destinar “el predio” a la finalidad asignada; puesto que se encuentra parcialmente ocupado por terceros; no obstante a ello, indicó que en la parte que ocupa vienen realizando actividades con la población del Asentamiento Humano Santa Rosa de Villa, denotando el interés de custodia y/o administración del mismo; en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” parcialmente viene siendo destinado al uso de local comunal, por tanto, corresponde declarar la extinción parcial de la afectación en uso, retornando la administración de parte de “el predio” al Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

19. Que, se debe precisar que la extinción parcial de la afectación en uso recae sobre el área de 70,83 m² que forma parte de “el predio”, siendo el área remanente de 359,46 m² que forma parte de “el predio” la cual seguirá bajo la administración de “el afectatario” para que siga siendo destinado a local comunal; de conformidad a la Memoria Descriptiva n.° 0595-2022/SBN-DGPE-SDAPE y el Plano Perimétrico Ubicación n.° 1503-2022/SBN-DGPE-SDAPE:

20. Que, de acuerdo a lo informado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores “el afectatario” a la fecha mantiene una deuda pendiente respecto a los tributos municipales de “el predio”, por lo cual, se le exhorta a realizar el pago correspondiente, debiendo tomar en cuenta que, de acuerdo al literal 9), numeral 155.1 del artículo 155° de “el Reglamento”, el incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan a “el predio” es una de las causales de extinción de la afectación en uso;

21. Que, de conformidad con el artículo 67° 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 6.4.8. 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 6.4.9 de “la Directiva” en la parte pertinente;

22. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública 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 los Informes Técnicos Legales nos. 0071 y 0072-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- DISPONER la EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada al ASENTAMIENTO HUMANO SANTA ROSA DE VILLA por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de 70,83 m² que forma parte del predio de 430,30 m², ubicado en el Lote 1, Manzana J del Asentamiento Humano Santa Rosa de Villa, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03208175 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 71682, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

Artículo 2º.- DISPONER la CONSERVACIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada al ASENTAMIENTO HUMANO SANTA ROSA DE VILLA respecto del área de 359,46 m² que forma parte del predio de 430,30 m², ubicado en el Lote 1, Manzana J del Asentamiento Humano Santa Rosa de Villa, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03208175 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 71682, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

Artículo 3.- DISPONER que el ASENTAMIENTO HUMANO SANTA ROSA DE VILLA realice el pago de los tributos municipales de acuerdo a lo indicado en la presente resolución, tomando en cuenta que de acuerdo al literal 9), numeral 155.1 del artículo 155º del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio, es una de las causales de extinción de la afectación en uso.

Artículo 4.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 5.- 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.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

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