

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0534-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 13 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 351-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **“P.J. VILLA EL SALVADOR. SECTOR SEXTO GRUPO RESIDENCIAL 5”** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio **762,17 m²**, ubicado en el Lote 4, Mz. G1, Sector Sexto, Grupo Residencial 5 del Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.° P03182879 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS N.° 32750 (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.°008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 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.° 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;

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 31 de agosto de 1999, afectó en uso “el predio” a favor del **“P.J. VILLA EL SALVADOR SECTOR SEXTO GRUPO RESIDENCIAL 5”** (en adelante “el afectatario”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo

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

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.”

especifico de sus funciones: **local comunal**, conforme obra inscrita en el asiento 00003 de la partida N.º P03182879 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, el dominio de “el predio” obra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales según consta en el Asiento 00004 de la partida antes citada;

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

4. Que, mediante Memorandum N.º 00707-2024/SBN-DGPE-SDS del 9 de abril del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión N.º 00037-2024/SBN-DGPE-SDS del 19 de marzo del 2024, con el cual concluyó que “el afectatario” viene incumpliendo con la finalidad asignada; toda vez que, se verificó que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por parte de un Complejo Deportivo, bajo administración de un tercero, distinto a “el afectatario”;

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 6.4 y siguientes de la Directiva N.º DIR-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 DIR-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 00035-2024/SBN-DGPE-SDS del 14 de febrero de 2024 y el respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el Informe de Supervisión N.º 00037-2024/SBN-DGPE-SDS del 19 de marzo de 2024 (en adelante “el Informe de Supervisión”), 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 predio inspeccionado se encuentra afectado en uso a favor del P.J. Villa El Salvador, Sector Sexto, Grupo Residencial 5, en mérito al Título de Afectación en Uso del 31 de agosto de 1999, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, destinado a: Local Comunal; constatándose lo siguiente: El terreno es de forma regular, presenta una topografía plana y se encuentra en zona urbana consolidada, cuya accesibilidad es por la Avenida Mariano Pastor Sevilla, continuando por la Calle E, seguida de la Calle 4 y la Calle B (vías asfaltadas), hasta llegar al predio. El predio se encuentra totalmente ocupado por parte de un Complejo Deportivo, con parte de un cerco perimétrico de malla nylon sostenidas por postes de concreto en cuyo interior se observó un campo deportivo de grass sintético y parte de un arco metálico. También, fuera del cerco perimétrico se pudo apreciar parte de una vereda adoquinada por el lindero frontal del predio. Durante la inspección nos entrevistamos con la Sra. Maximina Quispe Fernández, con DNI N° 09426490, quien manifestó ser la guardiana del predio y que el mismo se encuentra bajo administración del Sr. Ángel Yarlaque Zapata;

por lo que, nos puso en contacto vía celular con el Sr. Ángel Yarlaque, quien dijo ser el propietario del Complejo Deportivo "Nueva Generación", manifestando que hace 4 años aproximadamente se instaló la cancha de Grass sintético por acuerdo de los pobladores de la zona y su persona, suscribiendo un convenio de uso por 5 años, a fin de que él pueda administrar y usar el complejo deportivo, comprometiéndose a que al finalizar el referido convenio la cancha de Grass sintético quedara para los vecinos; así como, otorgarle a la Directiva del sector una contraprestación mensual. Por otro lado, nos entrevistamos con el Sr. Manuel Ramos Condori, con DNI N° 08893171, quien manifestó ser el secretario de economía de la Asociación Grupo Residencial 5-Sexto Sector-Villa El Salvador, inscrito en la Partida N° 14964033 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (no acredito su cargo), quien indicó que hace 40 años en el predio existía una edificación que funcionaba como local comunal; sin embargo, por el deterioro del tiempo fue demolido ante el inminente peligro de colapsar; asimismo, refirió que por acuerdo de los pobladores de la zona y Sr. Angel Yarlaque Zapata se instaló Grass sintético en el predio submateria y en el predio colindante inscrito en la Partida P03083004 del Registro de Predios de Lima (CUS N° 29398), suscribiéndose un convenio de uso por 5 años, donde ahora funciona el Complejo Deportivo "Nueva Generación" que se encuentra bajo administración del Sr. Ángel Yarlaque Zapata. Asimismo, se deja constancia que los señores Maximina y Manuel no suscribieron el acta de inspección; así como, se deja constancia que no se encontró a ningún representante de la afectataria. Finalmente, se procedió a consultar a los vecinos de la zona si conocían algún domicilio del P.J. Villa El Salvador, Sector Sexto, Grupo Residencial 5, quienes indicaron que desconocen el domicilio fiscal o legal de la afectataria; por lo que, corresponde notificar el acta de inspección y demás documentos vía edicto, a efectos que el referido Pueblo Joven tome conocimiento".

Respecto a las acciones realizadas por la "SDS"

9. Que, continuando con sus acciones la "SDS" solicitó a la Procuraduría Pública, brinde información respecto a la existencia de algún proceso judicial en trámite relativo a "el predio"; siendo atendido con Memorándum N.° 00205-2024/SBN-PP del 30 de enero del 2024, a través del cual la Procuraduría Pública señaló que no se ha encontrado procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre "el predio";

10. Que, la "SDS" mediante el Oficio N.° 00118-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de enero de 2024 dirigido a "el afectatario" se comunicó que se viene desarrollando las actuaciones de supervisión sobre el acto administrativo de afectación en uso; asimismo, se requirió información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emanan del acto, otorgándose un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información. Asimismo, se precisó que de la información recabada en la inspección en campo no se logró encontrar a ningún representante de "el afectatario" en "el predio" por estar ocupado por terceros; por ende, no se logró notificar el Oficio antes mencionado;

11. Que, asimismo la "SDS" a través del Oficio N.° 00114-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de enero de 2024, solicitó información a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, notificado en la misma fecha, respecto al cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a "el predio", asimismo, informe si en su Registro Único de Organizaciones Sociales (R.U.O.S.) se encuentra registrado "el afectatario"; y en caso fuera así, remita la documentación de su actual junta directiva y la dirección domiciliaria del secretario (a) general y/o presidente, debiendo remitir dicha información dentro del plazo de diez (10) días hábiles de notificado; sin embargo, vencido el plazo no ha remitido la información solicitada;

12. Que, en virtud de la inspección inopinada realizada en "el predio" el 5 de febrero de 2024, la "SDS" dejó constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección N.° 0017-2024/SBN-DGPE-SDS, la cual no se logró notificar por estar ocupado por terceros;

13. Que, en tal sentido, al no haberse notificado el Oficio N.° 00118-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de enero de 2024 y el Acta de Inspección N.° 0017-2024/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2024, la "SDS" a través de los Memorándums Nros. 00303 y 0397-2024/SBN-DGPE-SDS del 16 de febrero y 1 de marzo de 2024, respectivamente, solicitó a la "UTD" efectuó la notificación vía publicación del contenido del Oficio N.° 00118-2024/SBN-DGPE-SDS y del Acta de Inspección, conforme a lo estipulado en el numeral 20.1.3. del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de la LPAG"). En respuesta a ello la

“UTD” a través del Memorándum N.º 00379-2024/SBN-GG-UTD del 15 de marzo 2024, remitió la versión digital de la publicación efectuada en el Diario Oficial “El Peruano” el 9 de marzo de 2024;

Respecto a la competencia de esta Superintendencia

14. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento” define al “predio estatal” como: *“una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;*

15. Que, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439³, concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan -de manera concurrente- las siguientes condiciones: **i)** cuente con edificaciones, **ii)** se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y, **iii)** se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

16. Que, conforme se advierte “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de **“P.J. VILLA EL SALVADOR. SECTOR SEXTO GRUPO RESIDENCIAL 5”** para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones **local comunal**, conforme a la inspección técnica inopinada realizada (la Ficha Técnica N.º 00035-2024/SBN-DGPE-SDS del 14 de febrero de 2024) se verificó que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por parte de un Complejo Deportivo, bajo administración de un tercero, distinto a “el afectatario”; en consecuencia, no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con la evaluación del presente procedimiento;

Respecto a las actuaciones de esta Subdirección

17. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, 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 03256-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de mayo de 2024 (en adelante “el Oficio”) con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose 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” y el numeral 172.2 del artículo 172º 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;

18. Que, cabe indicar que, se efectuó la búsqueda del registro de “el afectatario” como persona jurídica y contribuyente en la base de datos de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria – SUNAT respectivamente; sin embargo, no se encontró información alguna conforme consta de las citadas búsquedas obrantes en el expediente;

19. Que, dado que en la inspección en campo no se logró encontrar a ningún representante de “el afectatario” en “el predio” por estar ocupado por terceros, aunado a ello, no se ubicó a “el afectatario”, además que, en el registro de personas jurídicas de la SUNARP, así como, en la consulta efectuada al RUC de la página web de la SUNAT no se pudo ubicar a “el afectatario”, se procedió a solicitar a la “UTD” a través del Memorándum N.º 01882-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de mayo de 2024, que realice la notificación vía publicación de “el Oficio”, el mismo que fue atendido con

³ Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

Memorándum N.º 00707-2024/SBN-GG-UTD del 14 de mayo de 2024, con el cual señaló que se realizó la publicación en el Diario “El Peruano” el 13 de mayo del 2024;

20. Que, como se indicó un extracto de “el Oficio” fue publicado en el Diario “El Peruano” el 13 de mayo del 2024; 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 3 de junio del 2024;

21. Que, revisado el Sistema Integrado Documentario (SID) con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que no obra respuesta por parte de “el afectatario” sobre los descargos solicitados conforme al reporte del 13 de junio de 2024; por lo que, de acuerdo con el apercibimiento señalado en “el Oficio” se evaluará la extinción de la afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

22. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica N.º 00035-2024/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión N.º 00037-2024/SBN-DGPE-SDS) y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “el afectatario” no viene cumpliendo con la finalidad establecida en el título de afectación en uso, puesto que se corroboró lo siguiente:

22.1. A través del Título de afectación en uso del 31 de agosto de 1999, COFOPRI otorgó la afectación en uso de “el predio”, a favor de “el afectatario” con la finalidad que sea destinado a al desarrollo específico de sus funciones: **local comunal**, según consta inscrito en el Asiento 00003 de la Partida N.º P03182879 del Registro de Predios de Lima.

22.2. Asimismo, el dominio obra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según consta inscrito en el Asiento 00004 de la Partida N.º P03182879 del Registro de Predios de Lima.

22.3. “El predio” es un lote de equipamiento urbano, cuyo uso es Servicios Comunes; por lo que, constituye bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.2) del artículo 2º del Decreto Legislativo N.º 1202.

22.4. Se ha identificado que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por parte de un Complejo Deportivo, así como, con parte de un cerco perimétrico de malla nylon sostenidas por postes de concreto, el mismo que se encuentra bajo administración del señor Ángel Yarlaque Zapata, en virtud de un acuerdo de los pobladores de la zona y su persona, es decir viene siendo administrado por un tercero distinto a “el afectatario”; aunado a ello, no se ha cumplido con presentar los descargos que desvirtúen el incumplimiento de la finalidad u otras acciones que evidencien su interés como administrador de “el predio”

23. Que, en consecuencia, ha quedado demostrado que “el afectatario” incumplió con la finalidad de la afectación en uso otorgada; correspondiendo a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por causal de finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

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 6.4.6.4 de “la Directiva”;

25. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de 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.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, “la Directiva”, Resolución N.° 0035-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 617-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de junio de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: **DISPONER** la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al “**P.J. VILLA EL SALVADOR. SECTOR SEXTO GRUPO RESIDENCIAL 5**” por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **762,17 m²**, ubicado en el Lote 4, Mz. G1, Sector Sexto, Grupo Residencial 5 del Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.° P03182879 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS N.° 32750, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°: **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°: **REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.° IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Artículo 4°: 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.

Firmado por:
Paulo César Fernández Ruíz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal