



## **RESOLUCIÓN N° 0044-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de febrero de 2019

**VISTO:**

El Expediente n.º 579-2018/SBN-SDAPE, que sustenta el procedimiento de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** y **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 407,00 m<sup>2</sup>, ubicado en lote 1, manzana M, Grupo Residencial 15, Sector Segundo, distrito Villa El Salvador, provincia y departamento Lima, inscrito en la Partida Registral n.º P03218384 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante “la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (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<sup>3</sup> (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;

**Respecto de inscripción de dominio de “el predio”**

3. Que, la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687 y sus modificaciones<sup>4</sup> (en adelante “D.S. n.º 006-2006-VIVIENDA”), la Superintendencia de Bienes Nacionales<sup>5</sup> podrá emitir resoluciones

<sup>1</sup> Aprobado por Ley n.º 29151, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 14 de diciembre de 2007.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

<sup>4</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de marzo de 2006.

<sup>5</sup> Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria de la Ley N° 29151 dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales.



disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI<sup>6</sup> hubiere afectado en uso;

4. Que, de la disposición legal antes descrita, se advierte que la titularidad en favor del Estado representado por la SBN, es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI, es decir, la emisión e inscripción del título de afectación otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada;

5. Que, en el caso concreto, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI<sup>7</sup> el 8 de junio de 2000, afectó en uso “el predio” en favor del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector: Segundo Grupo Residencial 15 (en adelante “el afectatario”); inscribiéndose en la Partida Registral n.º P03218384 del ex Registro Predial Urbano, hoy Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX- Sede Lima (foja 31); por tanto está demostrado que concluyó el proceso de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI;

6. Que, siendo ello así, corresponde a esta Subdirección disponer la inscripción de dominio de “el predio” en favor del Estado representado por esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por la Octava Disposición Complementaria y Final del “DS N° 006-2006-VIVIENDA”;

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

7. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado 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”<sup>8</sup> (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales”<sup>9</sup> (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

8. Que, en ese sentido, 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<sup>10</sup>, 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;

9. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105º de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13) de “la Directiva”, tales como: **a)** incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad; **b)** renuncia a la afectación en uso; **c)** extinción de la entidad afectataria; **d)** destrucción del bien; **e)** consolidación de dominio; **f)** cese de la finalidad; **g)** otras que determine por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquéllas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

10. Que, consta en autos que la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso de “el predio”), para ello inspeccionó “el predio”,

<sup>6</sup> Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria de la Ley N° 29151 dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales.  
<sup>7</sup> La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal”.  
<sup>8</sup> Aprobado por Resolución n.º. 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de agosto de 2011.  
<sup>9</sup> Aprobado por Resolución n.º. 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de agosto de 2018.  
<sup>10</sup> Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el inicio del citado procedimiento estará a cargo de la SDS.





## **RESOLUCIÓN N°0044-2019/SBN-DGPE-SDAPE**



a efectos de determinar si “el afectatario” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó “el predio”; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 533-2018/SBN-DGPE-SDS del 23 de marzo de 2018 (foja 6), ampliada mediante Ficha Técnica n.° 1093-2018/SBN-DGPE-SDS del 19 de julio de 2018 (foja 25) y los respectivos Paneles Fotográficos (fojas 7, 26 y 27), que sustentan a su vez el Informe n.° 1005-2018/SBN-DGPE-SDS del 11 de junio de 2018 (fojas 3 al 5), en el que concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso descrita en el literal a) del noveno considerando de la presente resolución, toda vez que “el predio” no cumplía con la finalidad de ser destinada a local comunal y además se encontraba ocupado únicamente por la señora Janina Esther Chavarry Espinoza, quien desarrolla actividad económica;



**11.** Que, de acuerdo con los hechos descritos en la Fichas Técnicas n.° 533 y 1093-2018/SBN-DGPE-SDS, se imputó a “el afectatario” la causal de extinción de afectación en uso, descrita en el literal a) del noveno considerando de la presente resolución, en atención a ello, y teniendo en cuenta el marco legal vigente, mediante Oficio n.° 1372-2018/SBN-DGPE-SDS del 6 de abril de 2018 (foja 24), la Subdirección de Supervisión, en aplicación del primer párrafo del numeral 3.15) de “la Directiva” solicitó los descargos al Secretario General de la Junta Directiva del Grupo 15 – Sector 02 V.E.S. (entiéndase a “el afectatario”); otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles computados desde el día siguiente de su notificación; notificación que se llevó a cabo el 9 de abril de 2018;



**12.** Que, cabe precisar, que “el predio” fue afectado en uso de manera directa al Pueblo Joven Villa El Salvador – Sector: Segundo Grupo Residencial:15, conforme se indicó en el considerando quinto de la presente resolución; no obstante, mediante Resolución Subgerencial n.° 027-2018-SGPC-GDIS/MVES (fojas 13), se dispuso la inscripción en los Libros de Organizaciones Sociales de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, a la Organización Social de vecinos de nivel N01 y a los nuevos integrantes de la Junta Directiva; Secretaria General del Grupo 15 – Sector 02 V.E.S, de donde se advierte que el Secretario General es Jose Luis Gutierrez Marca; por lo que, los descargos requeridos al Secretario General de la citada organización social son válidos;

**13.** Que, en ese sentido, mediante escrito presentado el 3 de mayo de 2018 (fojas 8 al 11), José Luis Gutierrez Marca, en su calidad de Secretario General de la organización social antes mencionada (“el afectatario”) presentó sus descargos señalando lo siguiente:

**13.1.** “El predio” ha sido punto de reunión de los pobladores de la zona desde hace más de 47 años, tiempo en el que poco a poco han ido construyendo el local comunal (cerco perimétrico, instalación de servicio eléctrico, agua y desagüe, servicios higiénicos y un portón de metal);

**13.2.** Señala que recién en febrero del 2018 ha tenido reconocimiento legal de su cargo de secretario general y de su junta directiva a través de la Sub Gerencia de Participación Ciudadana – Ordenanza n.º 339-SGPC-GDIS/MVES y que a partir de ello han tomado conocimiento de las Actas de Asambleas anteriores a su dirigencia, dentro de los cuales se deduce de manera no muy precisa que han otorgado de forma temporal el cuidado del local comunal a la señora Janina Chávarry Espinoza y para que dicha persona pueda solventar su permanencia en “el predio” le autorizaron el cuidado de vehículos en el mismo, en atención a ello, están realizando las indagaciones correspondientes para dilucidar el trasfondo de dicha autorización;

**13.3.** Finalmente, alega que el local comunal cumple con un fin de resguardo y albergue para los pobladores, que en su mayoría son adultos mayores, ante casos de desastres naturales que podrían afectar sus viviendas puesto que se ubican en una zona catalogada por Defensa Civil como de alto riesgo;

**14.** Que, mediante Oficio N° 7677-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto de 2018 (folio 32), esta Subdirección solicito a “el afectatario” información documentaria sobre las acciones realizadas desde que la nueva junta directiva tomó conocimiento de la ocupación existente en “el predio” para garantizar la recuperación del mismo, otorgándole para tal fin un plazo de diez (10) días hábiles computados desde el día siguiente de su notificación, notificación que se llevó a cabo el 23 de agosto de 2018 (foja 32);

**15.** Que, en atención al requerimiento señalado en el considerando precedente, mediante escrito presentado el 10 de setiembre de 2018 (fojas 33 a 36), “el afectatario” amplió sus descargos indicando lo siguiente:

**15.1.** La señora Janina Esther Chávarry Espinoza, abusando de la confianza otorgada por la anterior junta directiva, ha usurpado “el predio”;

**15.2.** Alega que en el Oficio N° 1372-2018/SBN-DGPE-SDS, en ninguna parte precisan que esta inspección no fue inopinada sino que se generó a raíz de la solicitud presentada por la señora Janina Esther Chavarry Espinoza que solicitó la extinción de la afectación en uso (S.I. N° 04315-2018);

**15.3.** Indica que la construcción del local comunal se ha ido dando paulatinamente y que sólo se construyó piso en una parte del local comunal ya que cuentan con un proyecto de construcción que no pueden ejecutar debido a la ocupación existente;

**15.4.** Asimismo, señala que la señora Chávarry ha denunciado a los pobladores que realizaron pintas en la fachada del local comunal con frases como “prohibido guardar carros”, hecho que no ha sido detallado en la Ficha Técnica N° 0533-2018/SBN-DGPE-SDS;

**15.5.** Finalmente, indica que desde el 31 de enero de 2018, la señora Chávarry les ha prohibido el ingreso y los ha vuelto a denunciar por usurpación ante la Segunda Fiscalía Provincial Penal de Villa El Salvador;

**16.** Que, de la manifestación de “el afectatario” así como de la información remitida por la Subdirección de Supervisión, no sólo se corrobora que “el predio” se encuentra ocupado por un tercero, sino también, que “el afectatario” no acredita haber realizado acciones legales para la recuperación de “el predio”, evidenciando su falta de diligencia como administrador, quedando probado objetivamente el incumplimiento de la finalidad para la cual se afectó en uso “el predio”, esto es, como local comunal. Por lo tanto, corresponde declarar la extinción de afectación en uso por la causal de incumplimiento de la finalidad;





## **RESOLUCIÓN N°0044-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", "la LPAG", la Resolución n.° 008-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales Nos. 057 y 058-2019/SBN-DGPE-SDAPE;

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, del predio de 407,00 m<sup>2</sup>, ubicado en lote 1, manzana M, Grupo Residencial 15, Sector Segundo, distrito Villa El Salvador, provincia y departamento Lima, inscrito en la Partida Registral n.° P03218384 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **PUEBLO JOVEN VILLA EL SALVADOR** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio descrito en el artículo 1°, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, reasumiendo el Estado la administración del mismo.

**TERCERO: REMITIR** copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**Comuníquese y regístrese.-**



**Abog. OSWALDO MANOLO ROJAS ALVARADO**  
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES