

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0446-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de junio del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 883-2018/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **EXTINCIÓN PARCIAL de la reasignación de la administración** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CIENEGUILLA** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 1 042,00 m² ubicado en el lote 1, manzana "J3" del Asentamiento Humano "Magda Portal", distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02207854 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.º 38270 (en adelante "el predio"); y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 Estatales^[1] (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento^[2] 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^[3] (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 la Dirección de General de Abastecimiento – DGA

3. Que, mediante Decreto Legislativo n.º 1439 se crea el Sistema Nacional de Abastecimiento^[4] el cual es desarrollado por su reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 217-201-EF^[5] a través del cual se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante "la DGA"), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de entidades públicas;

Respecto de la competencia de la SBN

4. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3°^[6] del “TUO de la Ley” se define a los bienes estatales de la siguiente forma: “(...) se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento”, con ello, se delimita el ámbito de actuación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”) respecto a los bienes estatales conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SNBE”).

5. Que, asimismo, la Dirección de Normas y Registros (DNR) emitió el Informe n.° 245-2019/SBN-DNR del 27 de setiembre de 2019, el cual señala respecto los predios que se encuentran dentro del ámbito de aplicación del “SNBE”, lo siguiente: “los predios están referidos a los terrenos, o edificaciones, de propiedad estatal, que no se encuentren asignadas o destinadas a una finalidad institucional, las cuales se mantienen bajo competencia del SNBE” y por ende bajo la competencia de esta Superintendencia;

6. Que, conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, “la SBN” es competente para evaluar procedimientos sobre terrenos o edificaciones estatales que no estén asignadas o destinadas a una entidad pública para un fin institucional (en adelante “predio SBN”); mientras que, “la DGA” será competente para evaluar procedimiento respecto de inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y se encuentre bajo la administración de entidades públicas (en adelante “predio DGA”);

Respecto de la competencia de "el predio"

7. Que, a efectos de establecer la competencia de “la SBN” respecto de “el predio”, se debe determinar si este es un terreno que se encuentre libre de edificaciones y que no se esté asignado o destinado a una finalidad institucional;

8. Que, para ello es necesario acudir al concepto de edificación, para lo cual es preciso avocarse a las normas especiales que definen la misma, así tenemos a la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, la cual define a edificación como: “toda obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella”. Por su parte, el artículo 2 del Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaratoria de Fábrica y del Reglamento de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA, define a la edificación como: “las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades”;

9. Que, conforme al marco normativo anteriormente expuesto, para esta Subdirección una edificación es aquella obra o estructura arquitectónica que comprende instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella, que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad, para albergar a las personas para el desarrollo de cualquiera de sus actividades;

10. Que, de acuerdo a la inspección realizada por la Subdirección de Supervisión, según Ficha Técnica n.° 0230-2018/SBN-DGPE-SDS del 15 de febrero de 2018, el 48% de “el predio” (que corresponde a un área de 500,86 m²) viene siendo ocupado por un parque, el cual se encuentra parcialmente delimitado con mallas y palos de madera donde se verifica un área de juegos infantiles, jardines con especies arbóreas y grass, además de bancas de madera, con el piso cubierto de grava y arena. Es preciso indicar que, de acuerdo a la Norma G.40, parque es aquel espacio libre de uso público con dimensiones normativas, destinado a la recreación pasiva y/o activa con predominancia de áreas verdes naturales. Puede tener instalaciones para el esparcimiento, la práctica de deportes, así como el desarrollo de actividades culturales y/o comerciales;

11. Que, sobre el caso en particular, para esta Subdirección las instalaciones que existen sobre el 48% de “el predio” son fijas y complementarias sobre las cuales las personas desarrollan actividades de recreación, por lo que se encuentra dentro de concepto de edificación, subsumiéndose así en el supuesto de hecho señalado en el sexto considerando de la presente resolución; motivo el cual, no corresponde a esta SBN emitir pronunciamiento sobre dicha área sino a “la DGA”, correspondiendo a esta última evaluar el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada;

12. Que, aunado a ello, toda vez que “el predio” tiene uso de parque, este es un equipamiento urbano; respecto del cual la Dirección de Normal y Registros de esta Superintendencia, mediante Informe n.º 245-2019/SBN-DNR del 27 de noviembre de 2019, señaló lo siguiente: “(...) los aportes y los lotes de equipamiento urbano que cuenta con edificación y tienen una finalidad pública definida a favor de alguna Entidad, aun cuando se encuentren bajo titularidad del Estado, representado por la SBN, pasarán al SNA, bajo competencia de la DGA”;

13. Que, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, ha quedado demostrado que sobre el 48% de “el predio” (“predio DGA”) existe un parque, el cual es un equipamiento urbano sobre el cual recaen instalaciones de madera las cuales son obras o estructuras arquitectónicas de carácter permanente sobre las cuales las personas desarrollan actividades de recreación, las mismas que en su conjunto se encuentran en administración de “la Municipalidad” y tiene una finalidad o uso público, cuya competencia para emitir pronunciamiento recae sobre “la DGA” y no a esta “la SBN”;

14. Que, por otro lado, conforme a la inspección técnica señalada en el décimo considerando de la presente resolución, se verificó un área desocupada que equivale al 52% de “el predio” (“predio SBN”), al encontrarse libre de edificaciones, esta se encuentra subsumida en el concepto de bien estatal de competencia de “la SBN” conforme se indica en el sexto considerando de la presente resolución; en tal sentido, corresponde a esta Subdirección emitir pronunciamiento respecto a dicha área; en consecuencia, el presente caso se trata de una extinción parcial de la reasignación de la administración respecto del “predio SBN”;

Respecto del procedimiento de extinción parcial de la reasignación de la administración del “predio SBN” por causal de incumplimiento de la finalidad

15. Que, de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte del asiento n.º 00004 de la partida n.º P02207854 del Registro de Predios de Lima (fojas 5 al 8), que el Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el titular registral del “predio SBN”. Asimismo, en el asiento n.º 00006 del citado predio, se tiene que, mediante Resolución n.º 226-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de noviembre de 2013 (fojas 3 y 4), esta Subdirección reasignó la administración en favor de la Municipalidad Distrital de Cieneguilla (en adelante “la administrada”), para ser destinado a parque, a plazo indeterminado y condicionado a la gestión y obtención del cambio de zonificación en un plazo no mayor de un (1) año;

16. 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^[7] y sus modificaciones^[8], 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”^[9] y su modificatoria^[10] (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

17. Que de igual forma, 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 esta Subdirección, 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;

18. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105° 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, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

19. Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (reasignación de la administración), respecto de el “predio SBN”, como parte de ésta, inspeccionó el referido predio con la finalidad de determinar si “la administrada” cumple o no con la finalidad para la cual se otorgó el aludido predio; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 0230-2018/SBN-DGPE-SDS del 15 de febrero de 2018, Panel Fotográfico y Plano Diagnóstico-Ubicación n.° 541-2018/SBN-DGPE-SDS del 15 de febrero de 2018 (fojas 12 al 14), documentos técnicos que sustentan el Informe n.° 1787-2018/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre de 2018 (fojas 9 al 11), según el cual, “la administrada” habría incurrido en la causal de extinción parcial de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo octavo considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

“(…)

3. El predio viene siendo ocupado parcialmente por un parque en un área de 500.86 m² (48%), la parte restante con un área de 541,14 m² (52%) está desocupada [entiéndase “predio SBN”].

4. Al interior del predio se verificó lo siguiente: área ocupada por el parque, que se encuentra parcialmente delimitado con mallas y palos de madera donde se verifica un área de juegos infantiles, jardines con especies arbóreas y grass además de bancas de madera, con el piso cubierto de grava y arena; y el área desocupada no se encuentra delimitada, está conformada por ladera del cerro de suelo rocoso y arenoso con pendiente pronunciada”.

20. Que, adicionalmente, con el Informe Brigada n.° 1787-2018/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión informó que, mediante el Oficio n.° 987-2018/SBN-DGPE-SDS del 14 de marzo de 2018 (foja 15), solicitó a “la administrada” adopte las medidas necesarias para su respectiva implementación y custodia del área desocupada (“predio SBN”). Asimismo, con Oficio n.° 3439-2018/SBN-DGPE-SDS del 21 de setiembre de 2018 (foja 16), se reiteró el requerimiento de informar las acciones a realizar y se remitió la Ficha Técnica n.° 0230-2018/SBN-DGPE-SDS, en aplicación del literal i) del numeral 7.2.1.4) de “la Directiva de Supervisión”, a efectos que remita información relevante respecto a “el predio” (entiéndase “predio SBN”), para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computado desde el día siguiente de su notificación; dichos oficios fueron notificados a “la administrada” el 17 de marzo y 26 de setiembre de 2018, respectivamente;

21. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por la Subdirección de Supervisión, 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 “la administrada”, según consta del contenido del Oficio n.° 992-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de febrero de 2019^[11] (en adelante “el Oficio” [foja 17]). Asimismo, se otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, computado desde el día siguiente de su notificación, para que “la administrada” presente sus descargos y los documentos que lo sustenten, bajo apercibimiento de procederse con la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad;

22. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado en el domicilio procesal señalado durante los actos de supervisión, siendo recepcionado por la Subgerencia de Gestión Documentaria de “la administrada”, el 11 de febrero de 2019, conforme consta del cargo de “el Oficio” (foja 17); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.4) del artículo 21°^[12] del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se tiene por válido el referido acto de notificación. En ese sentido, los 15 días hábiles para la presentación de los descargos, venció el 4 de marzo de 2020;

23. Que, consta en autos que “la administrada” presentó sus descargos de manera extemporánea, es decir, después del 4 de marzo de 2020, conforme se tiene del Oficio n.º 019-2019-MDC/GM presentado el 21 de marzo de 2019 (S.I. n.º 09161-2019) [foja 18]). No obstante ello, “la administrada” sostiene que en el “predio SBN” implementó un área de 12 ml con área verde y que se compromete adicionalmente en implementar 23 ml de área verde, razón por la cual debería mantenerse la reasignación de la administración de “el predio” (sic.);

24. Que, a efectos determinar si con los descargos presentados por “la administrada” respecto del “predio SBN” es posible establecer el área sobre la cual adicionalmente se habría implementado un área verde, se emitió el Informe Preliminar n.º 214-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2020 (fojas 19 al 20), en el cual se indicó, entre otros, que con la información proporcionada no es posible establecer un equivalente entre las unidades de medida con el área de 541,14 m². En virtud de lo expuesto, ha quedado desvirtuado lo indicado por “la administrada”, pues con los descargos presentados por ésta no se ha podido establecer sobre qué área del “predio SBN” se viene cumpliendo con la finalidad para lo cual fue destinado (parque), no habiéndose sustentado o probado el cumplimiento de la misma, correspondiendo que se declare la extinción parcial de la reasignación de la administración, retornando su administración en favor del Estado representado por esta Superintendencia;

25. Que, en consecuencia, corresponde disponer la extinción parcial de la reasignación de la administración respecto del “predio SBN” (541,14 m²), por haber demostrado en autos, el incumplimiento de la finalidad otorgada, y aprobar la independización del referido predio, conforme al Plano Perimétrico - Ubicación n.º 1074-2020/SBN-DGPE-SDAPE (foja 24) y Memoria Descriptiva n.º 0598-2020/SBN-DGPE-SDAPE (foja 25);

26. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se deberá de poner en conocimiento de la presente resolución a “la DGA” a evalúe las acciones de sus competencias, respecto del denominado “predio DGA”;

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 el Informe Técnico Legal n.º 0528-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2020..

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de **541,14 m²** que forma parte de uno de mayor extensión ubicado en el lote 1 manzana J3 del Asentamiento Humano Magda Portal, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P02207854 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con el CUS n.º 38270, de conformidad con la información técnica descrita en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **extinción parcial de la reasignación de la administración** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CIENEGUILLA**, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de **541,14 m²**, ubicado en el lote 1 manzana J3 del Asentamiento Humano Magda Portal, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P02207854 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: REMITIR a la **DIRECCIÓN DE GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS** copia autenticada del Expediente n.º 883-2018/SBNSDPE, para realizar las acciones de su competencia respecto al área de **500,86 m²**, ubicado en el lote 1 manzana J3 del Asentamiento Humano Magda Portal, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02207854 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, conforme a los argumentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[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 007-2008-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de septiembre de 2018..

[5] Publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 15 de julio de 2019.

[6] Modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo n.º 1439.

[7] Aprobado por Resolución n.º. 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

[8] Modificada por la Resolución n.º. 047-2016/SBN, publicada el 01 de julio de 2016.

[9] Aprobado por Resolución n.º. 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018.

[10] Aprobado por Resolución n.º. 69-2019/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 13 de diciembre de 2019.

[11] "(...) habiéndose advertido que el predio afectado en uso a favor de su representada no está siendo destinado en su totalidad a la finalidad para la cual se le otorgó, estaría incurriendo en causal de extinción parcial de la afectación en uso (...). Por lo tanto, a efectos de continuar con la evaluación del presente caso, solicito que en el plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, se sirva a presentar los descargo que considere pertinente (...)"

[12] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 25 de enero de 2019