

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0557-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 29 de julio del 2020

**VISTO:**

El Expediente n.º 375-2013/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACION EN USO** otorgada al “**P.J. FEDERICO VILLARREAL**” por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 444,90 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 02, Manzana N, Pueblo Joven Federico Villarreal, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P01177425 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con el CUS n.º 32324 (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<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de 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;
- 3.- Que, revisada la partida se advierte que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI<sup>[4]</sup> afecto en uso “el predio” a favor P.J. Federico Villarreal (en adelante “el afectatario”), por un plazo indeterminado, destinado al desarrollo específico de sus funciones “servicios comunales”, inscribiéndose dicho acto en el asiento 00004 de la partida n.º P01177425 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (foja 106); asimismo, según Asiento 00006 de la mencionada partida registral, actualmente el titular registral es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 120 al 123);

## **Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad**

4.- Que, la Segunda Disposición Complementaria Final del “TUO de la Ley” prescribe que “la SBN está facultada para expedir resoluciones declarando la extinción de la afectación o de la cesión en uso, extinción de la designación o de la reserva sobre las transferencias de dominio, afectaciones, cesiones en uso, u otras formas de designación, asignación, afectación o reserva de predios estatales aprobadas inclusive antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, que no hayan cumplido con la finalidad asignada, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual hayan sido otorgados”, concordante con ello tenemos que el artículo 104° de “el Reglamento” establece que las afectaciones en uso declaradas por leyes especiales en las que no exista indicación expresa de la finalidad ni plazo, se adecuarán a las estipulaciones del Subcapítulo XV del Capítulo IV del Título III del citado marco legal;

5.- Que, los predios afectados en uso por COFOPRI son lotes de equipamiento urbano, que se generaron bajo un régimen especial de formalización, por el cual COFOPRI afecta en uso a favor de entidades o privados;

6.- 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.° 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>[5]</sup> (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.° 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales”<sup>[6]</sup> y su modificatoria<sup>[7]</sup> (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.° 003-2016/SBN;

7.- 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 la SDAPE, 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;

8.- 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 y g) otras que se determinen por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

9.- Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” el 7 de agosto de 2012, a efectos de determinar si “el afectataria” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 0561-2012/SBN-DGPE-SDS del 02 de octubre del 2012 (foja 5) que sustenta a su vez el Informe Brigada n.° 723-2012/SBN-DGPE-SDS del 10 de diciembre de 2012 (fojas 3 y 4), en el que señala que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del octavo considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

1. El predio es de forma regular de suelo rocoso y arcilloso, cuenta con una topografía accidentada con gran pendiente (ladera de cerro).
2. Se constató que el predio se encuentra, sin construcción alguna y que viene siendo parcialmente ocupado en la parte baja por: 01 tienda y 01 vivienda hecha de triplay, palos de madera y techo de estera c/ calamina de la señora María Elena Lumba Ayala<sup>[8]</sup>.

**10.-** Que, adicionalmente, con el Informe n.º 723-2012/BN-DGPE-SDS la Subdirección de Supervisión informó que mediante Oficio n.º 1219-2012/SBN-DGPE-SDS del 20 de setiembre de 2012 (fojas 7 y 8), la Subdirección de Supervisión en aplicación del primer párrafo del numeral 3.15) de “la Directiva”, solicitó los descargos a “el afectatario”, otorgándole un plazo de treinta (30) días calendarios, computado desde el día siguiente de su notificación, el mismo que fue notificado el 28 de setiembre de 2012;

**11.-** Que, al respecto, mediante escrito presentado el 9 de noviembre de 2012 (fojas 9 y 10, [S.I. n.º 18332-2012]) el Secretario General del “AAHH Federico Villarreal”, Juan Carlos Fernández Castro, presentó los descargos solicitados, señalando que la afectación en uso otorgada a su favor respecto a “el predio” fue en una ladera de cerro y no en un espacio plano o semi plano, situación que ha llevado que se tarden varios años en ir trabajando el terreno para acondicionarlo y poder construir el local comunal que les hace falta; además, en parte de “el predio” 30 m<sup>2</sup> viene siendo ocupado irregularmente por Maria Elena Lumba Ayala; habiéndole propuesto trasladarse a otro lugar; sin embargo, la citada señora se encuentra empeñada a reubicarse, para lo cual presentó, entre otros, los siguientes documentos:

**11.1** Ficha Resumen de Proyecto denominado: “Construcción e implementación de local infantil para menores de 3 años en el AAHH Federico Villarreal – 3era Zona, Comas – Lima – Lima” (fojas 13 y 14).

**11.2** Formato SNIP 04: Perfil Simplificado – PIP Menor con código n.º 152710 del Proyecto denominado: “Construcción e implementación de local infantil para menores de 3 años en el AAHH Federico Villarreal – 3era Zona, Comas – Lima – Lima” (fojas 15 al 22).

**11.3** Copia de Carta Notarial del 24 de junio de 2011 dirigida a María Elena Lumba Ayala, mediante el cual María Flor Vásquez de Gutiérrez, requirió formalmente la reivindicación de parte del inmueble de propiedad del “Comité 12 de la Ampliación del Asentamiento Humano Federico Villarreal” (foja 23).

**11.4** Fotografías de trabajos de extracción de piedras con apoyo de la Municipalidad de Carabaylo (fojas 27 al 30).

**11.5** Copia de Resolución de Gerencia n.º 169-2012-GPCDC/MC del 23 de abril de 2012, expedida por la Municipalidad de Comas, en el que reconoce la Junta Directiva de la Organización Social “Asentamiento Humano Federico Villarreal” en el periodo del 2011 al 2013 (foja 32 al 33).

**12.-** Que, conforme a lo expuesto se determinó que Juan Carlos Fernández Castro es el Secretario General del “AAHH Federico Villarreal”, se pronunció emitiendo el descargo solicitado a “el afectatario” (P.J. Federico Villarreal); advirtiéndose que se trata de un persona distinta al afectatario vigente; sin perjuicio de ello, se evaluó los documentos presentados;

**12.1** Respecto al proyecto presentado que data del 2010, a la fecha han pasado 10 años desde su registro en el banco de proyectos de inversiones, no obstante, no se ha ejecutado proyecto alguno en “el predio” ya que de la última inspección de 2019 se advierte que sigue parcialmente ocupado por terceros y el resto del área se encuentra desocupado.

**12.2** Alega que requirió formalmente la reivindicación del predio a la poseedora ilegal, no obstante, se efectuó la consulta del Exp. 02906-2011-0-0901-JR-CI-05, respecto a la demanda de desalojo por ocupante precario, el cual se encuentra archivado (fojas 101 al 102), razón por la cual, se determina que las acciones legales realizadas no lograron la recuperación del predio.

**12.3** De la Resolución de Gerencia n.º 169-2012-GPCDC/MC, expedida por la Municipalidad de Comas, se verifica que el reconocimiento de la Junta Directiva del “Asentamiento Humano Federico Villarreal” y no del “P.J. Federico Villarreal”, por lo que se determina que son personas jurídicas no inscritas distintas.

**13.-** Que, considerando que la inspección a “el predio” fue realizada en el año 2012, a efectos de actualizar la información de la situación física del mismo, el 23 de agosto de 2019, profesionales de esta Subdirección procedieron a realizar una nueva inspección técnica la cual se sustentó mediante la Ficha Técnica n.º 1367-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2019 (foja 94), verificándose lo siguiente:

*“(…)*

*1.- En la parte frontal, lado derecho se encuentra ocupado por terceras personas (aproximadamente 30 % del área del predio) en la cual se observó dos construcciones edificadas parcialmente con columnas de concreto y paredes de ladrillo y el restante con paredes de madera y techo de etérmit, una de ellas se encuentra sobre una plataforma de concreto. Asimismo, por el centro de ambas se tiene una escalera de concreto que lleva a una tercera construcción en la parte posterior la cual es de paredes de ladrillo y techos de etérmit.*

*2.- El área restante (aprox. 70 % del área del predio) se encuentra en abandono; no obstante, se observa que la topografía se ha modificado por extracción de material rocoso en gran parte del terreno y con pendiente pronunciada al fondo del mismo, siendo la característica predominante del suelo el material rocoso (…)”<sup>19</sup>*

**14.-** Que, de las actuaciones realizadas por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia en cuanto a la verificación del cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso de “el predio” (Ficha Técnica n.º 0561-2012/SBN-DGPE-SDS) y de la información recabada en la inspección realizada por esta Subdirección (Ficha Técnica n.º 1367-2019/SBN-DGPE-SDAPE), se observa que esta última difiere de lo verificado en “el predio” por la Subdirección de Supervisión; razón por lo que, ameritó imputar los cargos a “el afectatario”;

**15.-** Que, en virtud de lo señalado en el párrafo precedente, mediante el Oficio n.º 8798-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2019 (en adelante “el Oficio” [foja 113]), se solicitó a “el afectatario” presentar los descargos pertinentes otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de la afectación en uso con la información obrante a la fecha;

**16.-** Que, como parte del presente procedimiento y en aplicación del segundo párrafo del numeral 3.15) de “la Directiva”, mediante el Oficio n.º 8798-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2019 (en adelante “el Oficio” [foja 113]), esta Subdirección imputó cargos solicitando los descargos correspondientes a “el afectatario”, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación. Asimismo, el 6 de marzo de 2020, se publicó el contenido de “el Oficio” en el diario “Expreso” (foja 118), debido a que no se pudo realizar la notificación de forma personal, pese a que fue dirigido al último domicilio que obra en el expediente conforme al Oficio emitido por la Subdirección de Supervisión (foja 7), y tomando en cuenta que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros y el resto del área desocupado, por lo que no se pudo obtener una dirección cierta para notificar;

**17.-** Que, a fin de determinar si “el afectatario” cumplió con presentar dentro del plazo otorgado lo requerido mediante “el Oficio”, se debe precisar que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 y 2 del Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se prorrogó hasta el 10 de junio de 2020, la suspensión del cómputo de plazos regulado en el numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto de Urgencia n.º 026-2020, ampliado por el Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM, así como la suspensión del cómputo de plazos regulado en el artículo 28 del Decreto de Urgencia n.º 029-2020 ampliado por el Decreto de Urgencia n.º 053-2020.

**18.-** Que, conforme a lo anteriormente expuesto, debido al estado de emergencia dispuesto por el Gobierno Nacional, los cómputos de los plazos de los procedimientos administrativos fueron suspendidos desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio de 2020, es decir en dicho rango de fechas no se contabilizan dichos plazos; sin embargo, a partir del 11 de junio, se reinició el cómputo de los mismos; motivo por el cual, el plazo para presentar los descargos solicitados venció el 24 de junio de 2020.

**19.-** Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante la Resolución n.º 0024-2020/SBN del 25 de abril de 2020, esta SBN dispuso habilitar a partir del 27 de abril del 2020 el uso del “Mesa de Partes Virtual (MPV)” cuyo acceso es a través del Portal Web de la SBN y del correo institucional mesadepartesvirtual@sbn.gob.pe, a fin de que los administrados puedan presentar documentación a través de canales digitales;

**20.-** Que, de acuerdo a lo indicado en los párrafos precedente y conforme la notificación de “el Oficio” señalado en el décimo quinto considerando de la presente resolución, el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 24 de junio de 2020; no obstante, “el afectatario” no presentó sus descargos hasta la emisión de la presente resolución, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (fojas 119);

**21.-** Que, está probado objetivamente el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, toda vez que han transcurrido 20 años desde que se otorgó la afectación en uso; sin embargo, “el afectatario” no ha cumplido con destinar “el predio” a la finalidad establecida, quedando evidenciado contundentemente el incumplimiento de la finalidad por parte de “el afectatario”, por lo que, corresponde a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia;

**22.-** Que, evaluada la información remitida por la Subdirección de Supervisión, (Ficha Técnica n.º 0561-2012/SBN-DGPE-SDS) actualizada por esta Subdirección (Ficha Técnica n.º 1367-2019/SBN-DGPE-SDAPE), se ha evidenciado que “el afectatario” no cumplió con la finalidad otorgada, ni con la custodia y defensa de “el predio”; quedando probado objetivamente la falta de diligencia como administrador. Por lo tanto, corresponde a esta Subdirección declarar la extinción 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;

**23.-** Que, asimismo, estando demostrado que “el predio” se encuentra ocupado parcialmente por terceros, corresponde remitir una copia de la presente resolución a Procuraduría Pública de esta Superintendencia, con la finalidad de gestionar las acciones tendientes a su recuperación;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “la Directiva”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0651-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio de 2020

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACION EN USO** otorgada al “**P.J. FEDERICO VILLARREAL**” por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto al Lote 02, Manzana N, Pueblo Joven Federico Villarreal, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P01177425 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, conforme a los considerandos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO:** **REMITIR** copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el vigésimo tercer considerando de la presente resolución.

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

**Comuníquese y regístrese.-**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada 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] 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".

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

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

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

[8] Información recopilada de la Ficha Técnica n.º 2449-2016/SBN-DGPE-SDS.

[9] Información recopilada de la Ficha Técnica n.º 1367-2019/SBN-DGPE-SDAPE.