



RESOLUCIÓN N° 0626-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 228-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC**, por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 4 904,80 m², ubicado en el lote 1, manzana G19, sector G del Asentamiento Humano “Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay”, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03293706 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 136211 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, (en adelante la “SBN”) 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;

3. Que, según los antecedentes registrales se advierte en el asiento 00003 de la partida n.º P03293706 del Registro de Predios de Lima (fojas 220), que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales asumió la titularidad de dominio de “el predio” en mérito a la Resolución n.º 1158-2019/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, en el asiento 00002 de la citada partida (fojas 220) se verifica que “el predio” fue afectado en uso por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI ^[4] el 24 de julio de 2015, a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (en adelante “la afectataria”); con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: uso deportes;

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

4. 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” ^[5] (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales” ^[6] y su modificatoria ^[7] (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

5. 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;**

6. 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, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

7. Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “la afectataria” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección emitió la Ficha Técnica n.º 0876-2018/SBN-DGPE-SDS del 29 de mayo de 2018 y Panel Fotográfico (fojas 185 al 187), actualizada con la Ficha Técnica n.º 0115-2019/SBN-DGPE-SDS (fojas 203), panel fotográfico (fojas 204 al 206) del 16 de febrero de 2019, y plano diagnóstico ubicación n.º 0534-2019/SBN-DGPE-SDS del 18 de febrero de 2019 (fojas 207); que sustenta a su vez el Informe de Brigada n.º 1246-2019/SBN-DGPE-SDS del 13 de diciembre de 2019 (fojas 2 al 6) en el que se concluyó que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso descrita en el literal a) del sexto considerando de la presente resolución, toda vez que, que en la inspección técnica inopinada se verifico lo siguiente:

“(...)

2.-El predio se encuentra parcialmente ocupado por la denominada Asociación Residencial El Mirador de Manchay con un área de 3 862,61 m² (78.75 %) delimitada por un cerco de ladrillo columna de concreto y bloque de concreto prefabricados dentro del cual existen de uno y tres pisos de material noble (5) y módulos prefabricados de madera en regular estado de conservación destinados a uso de vivienda los cuales se suministran energía eléctrica mediante cables informales y se abastecen de agua mediante cisternas; respecto al área de 1 042,19 m² (21.25 %) del total del predio es utilizado como parte de un campo deportivo de tierra sin cerco perimétrico que permita su delimitación y custodia.

(...).”^[8]

8. Que, adicionalmente con el Informe Brigada n.º 1246-2019/SBN-DGPE-SDS la Subdirección de Supervisión indicó que mediante Oficio n.º 2454-2018/SBN-DGPE-SDS del 14 de junio de 2018, comunicó a “la afectataria” con conocimiento de su Órgano de Control Institucional sobre la situación física advertida en “el predio” a fin de que informe sobre las acciones que viene realizando. Asimismo, con Oficio n.º 370-2019/SBN-DGPE-SDS del 22 de febrero de 2019, remitió copia del Acta de Inspección n.º 052-2019/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”, 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 18 de junio de 2018 y 27 de febrero de 2019, respectivamente;

9. Que, asimismo mediante el Informe de Brigada antes señalado, la Subdirección de Supervisión comunicó que con Memorando n.º 2308-2019/SBN-DGPE-SDS del 15 de octubre de 2019, solicitó información a la Procuraduría Pública respecto si existe algún proceso judicial que verse sobre la propiedad o posesión de “el predio”; siendo atendido con Memorando n.º 1690-2019/SBN-PP del 17 de octubre de 2019, mediante el cual la Procuraduría Pública señala que no existe proceso judicial que involucre a “el predio”;

10. Que, cabe mencionar que “la afectataria” mediante el Oficio n.º 122-2018/MDP/GM recepcionado el 1 de agosto de 2018 (S.I. n.º 28197-2018 [fojas 191 al 201]), adjuntó el Informe n.º 16-2018-MDP/PPM del 26 de junio de 2018 emitido por su Procuraduría Pública, el cual señala que *“se encuentra en coordinación con la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural para que le proporcione los planos necesarios para que proceda con el desalojo extrajudicial en virtud de la Ley n.º 30230”*; y con el Informe n.º 077-2018-MDP/GFC del 25 de junio de 2018 (fojas 194), emitido por su Gerencia de Fiscalización y Control el cual señala que *“de acuerdo a su acervo documentario mediante las Resoluciones de Sanción nos. 03864, 0545, 1212 y 0625 notificadas el 9 de mayo de 2017, 8 de junio de 2015, 4 de enero de 2016, y 18 de junio de 2015 respectivamente, impuso infracción por cerrar y apropiarse de áreas de propiedad pública al señor Juan Olortegui Valdez, siendo trasladado dichos expedientes al ejecutor coactivo para que continúe con el procedimiento;*

11. Que, de igual forma “la afectataria” a través de su Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas, mediante el Oficio n.º 0028-2018-MDP/GDUR-SGOPCHU recepcionado el 8 de mayo de 2019 (S.I. n.º 15076-2019 [fojas 209 y 210]); señaló de acuerdo a su Base Grafica referencial y Mosaico parcial no contiene la totalidad de perímetros aprobados por esta entidad, ni de otras entidades, por lo cual deriva los actuados a la Gerencia de Fiscalización y Control, a fin de que realice las acciones de su competencia;

12. Que, como parte del presente procedimiento mediante el Oficio n.º 1606-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de marzo del 2020 (en adelante “el Oficio” [fojas 217]), esta Subdirección imputó cargos solicitando los descargos correspondientes a “la afectataria”, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación; en aplicación del numeral 3.15) de “la Directiva”, el numeral 172.2 del artículo 172º del TUO de la Ley n.º 27444, bajo apercibimiento de continuar la evaluación de extinción de la afectación en uso;

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido al último domicilio que obra en el expediente conforme al Oficio emitido por la Subdirección de Supervisión (fojas 173), el cual fue recepcionado por su mesa de partes el 5 de marzo de 2020, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (foja 217); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.4) del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se tiene por bien notificado;

14. Que, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 23 de junio de 2020; no obstante, “la afectataria” no presentó sus descargos hasta la emisión de la presente resolución, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (fojas 230);

15. Que, por otro lado, mediante Informe Preliminar n.º 0234-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero de 2020 (fojas 222 al 226), elaborado por profesionales de esta Subdirección se señala entre otros puntos lo siguiente: **i)** “el predio” se ubica en zona calificada como Zonificación de Recreación Pública - ZRP; **ii)** de acuerdo a las bases gráficas consultadas no recae sobre polígonos identificados con procesos judiciales, solicitudes ni trámites, y **iii)** solo un área de 1 042,19 m² (21.25 %) de “el predio” es utilizado como parte de un campo deportivo de tierra;

16. Que, en virtud de lo indicado en el Informe de Brigada n.º 1246-2019/SBN-DGPE-SDS “la afectataria” viene cumpliendo parcialmente sobre el área de 1 042,19 m² (21.25 %) que forma parte de “el predio” con la afectación en uso, debido a que cuenta con un campo deportivo, por lo que, dicha área debe ser delimitada y custodiada para evitar que sea invadido por personas inescrupulosas, además, debe contribuir con el aumento de hábitos deportivos proporcionando a la población de una infraestructura deportiva consolidada que sirva para la práctica de las diferentes disciplinas deportivas, y seguir cumpliendo con la finalidad establecida en la afectación en uso, es decir USO DEPORTES. Asimismo, viene incumpliendo sobre el área de 3 862,61 m² (78.75 %) que forma parte de “el predio”, toda vez que sobre la misma existe ocupación de terceros;

17. Que, en consecuencia, se debe disponer la **conservación parcial de la afectación en uso respecto del área de 1 042,19 m²** en favor de “la afectataria” debiendo ésta dar cumplimiento estricto a sus obligaciones inherentes como administradora, la cual incluye, ejercer la defensa y/o cautela, efectuando para tal efecto todas las acciones pertinentes e idóneas para repeler cualquier acto que perturbe o violente la seguridad del predio. De igual forma, corresponde disponer la **extinción parcial de la afectación en uso del área de 3 862,61 m²** por haber demostrado en autos, el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada, conforme al Plano Perimétrico Ubicación n.º 1396-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 227) y Memoria Descriptiva n.º 0785-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 228 y 229);

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales n.º 0710 y 0711-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 231 al 236);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC**, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de **3 862,61 m²** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana G19, sector G del Asentamiento Humano “Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay”, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03293706 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 136211, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **CONSERVACIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC**, respecto del área de **1 042,19 m²** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana G19, sector G del Asentamiento Humano "Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay", distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03293706 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 136211, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX–Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-

Visado por:

SDAPE

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 por 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.º 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.º. 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

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

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

[8] Información recopilada en la Ficha Técnica n.º 0115-2019/SBN-DGPE-SDS del 16 de febrero de 2019.