



RESOLUCIÓN N° 1312-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 840-2018/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** y **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada en favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CIENEGUILLA** respecto del predio de 1 557,30 m², ubicado en el lote 13, manzana "L", del Centro Poblado Rural "Tambo Viejo", distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02244330 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con el CUS n.º 73942 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² 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 Estatales³ (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, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida de "el predio" se advierte que la Ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, es el titular registral;

Respecto de la inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado

4. 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

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.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010



n.º 28687⁴ (en adelante "D.S. n.º 006-2006-VIVIENDA"), establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales⁵ podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso;

5. 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;

6. Que, en el caso concreto, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI⁶ el 12 de abril de 2013, afectó en uso "el predio" a favor de la Municipalidad Distrital de Cieneguilla (en adelante "la afectataria"), por un plazo indeterminado, destinado al desarrollo específico de sus funciones "área verde", inscribiéndose dicho acto en el Asiento 00002 de la partida n.º P02244330 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (foja 88);

7. 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 "D. S. n.º 006-2006-VIVIENDA";

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

8. 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 104⁷ 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;

9. 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;

10. Que, en ese sentido, 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, 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"⁷ (en adelante "la Directiva"), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada "Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales"⁸ (en adelante "Directiva de Supervisión"), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

11. 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

⁴ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.

⁵ Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria y Final del T.U.O de la Ley N° 29151 dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

⁶ La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n.º 28923, modificó la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal".

⁷ Aprobado por Resolución n.º 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011, modificada por la Resolución n.º 047-2016/SBN.

⁸ Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018.





RESOLUCIÓN N° 1312-2019/SBN-DGPE-SDAPE

través de la unidad orgánica competente⁹, 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; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte;

12. 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);

13. Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó "el predio" el 18 de octubre de 2016, a efectos de determinar si "la afectataria" cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 2515-2016/SBN-DGPE-SDS del 21 de octubre del 2016 (foja 4) y su respectivo Panel Fotográfico (fojas 5 y 6), que sustenta a su vez el Informe Brigada n.° 2117-2016/SBN-DGPE-SDS del 20 de diciembre de 2016 (fojas 2 y 3), 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 décimo segundo considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

(...)

2. *Por el lado Este viene siendo ocupada por la Congregación de Religiosas Franciscanas de la inmaculada, con un área aproximada de 666,00 m² mediante un cerco perimétrico.*
3. *Por el lado Sur se encuentra ocupada por terceras personas, quienes han construido dos muros de ladrillo con columnas, portón de madera, con un área aproximada de 226,00 m².*
4. *Por el lado Oeste viene siendo ocupado por una construcción de dos pisos, el cual se encuentra con acabados, con un área aproximada de 132,00 m².*
5. *Por todo lo indicado el predio se encuentra ocupado por terceros con un área aproximada de 1 024,00 m², y un área libre aproximada sin ocupación de 533,30 m².*

(...)¹⁰

14. Que, adicionalmente, con el Informe Brigada n.° 2117-2016/SBN-DGPE-SDS la Subdirección de Supervisión informó que mediante Oficio n.° 1858-2016/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre de 2016 (foja 63) en aplicación del primer párrafo del numeral 3.15) de "la Directiva", solicitó los descargos a "la afectataria", otorgándole un plazo de quince (15)

⁹ Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el inicio del citado procedimiento estará a cargo de la SDS.

¹⁰ Información recopilada de la Ficha Técnica n.° 2515-2016/SBN-DGPE-SDS.



días hábiles, computado desde el día siguiente de su notificación, el mismo que fue notificado el 27 de octubre de 2016, no contando con respuesta a la fecha, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (foja 90);

15. Que, considerando que la inspección a “el predio” fue realizado en el año 2016, a efectos de actualizar la información de la situación física del mismo el 19 de setiembre de 2019, se realizó una nueva inspección técnica la cual se sustentó mediante la Ficha Técnica n.º 1399-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de setiembre de 2019 y su respectivo Panel Fotográfico (fojas 84 al 86), identificándose lo siguiente:

“(…)

1. *Se accede al predio por un portón (el cual se encontraba cerrado) impidiendo el acceso al predio, además, se encuentra cercado con una pared alta de concreto y alambres (parte alta del fondo del predio), al cual no se puede acceder debido a la pendiente alta del mismo.*
2. *Se debe precisar que solo se pudo visualizar el predio desde afuera, ya que por todos los lados se encontraba cercado, no habiendo forma de ingresar al mismo, identificándose lo siguiente:*
 - *Dentro del predio se encuentran viviendas de dos pisos, un área usada como cochera, áreas libres.*

(…)”¹¹

16. Que, de las actuaciones realizadas por la Subdirección de Supervisión en cuanto a la verificación del cumplimiento de la finalidad para el cual se entregó “el predio” (Ficha Técnica n.º 2515-2016/SBN-DGPE-SDS y Informe de Brigada n.º 2117-2016/SBN-DGPE-SDS), y de la información recaba en la inspección realizada por “la SDAPE” (Ficha Técnica n.º 1399-2019/SBN-DGPE-SDAPE), se observa de esta última que no difiere de lo encontrado en “el predio” en su oportunidad por la Subdirección de Supervisión, por lo que, no ameritaría nuevamente imputar los cargos “al afectatario”;

17. Que, se debe señalar que en lo que concierne a la imputación de cargos y solicitud de descargos de “la afectataria”, ha sido tramitado conforme con lo dispuesto en “la Directiva”, toda vez que la Directiva n.º 001-2018/SBN es de aplicación inmediata a los procedimientos iniciados durante su vigencia, es decir, actos del proceso que aún no se hayan ejecutado, dado que no es factible rehacer etapas o retrotraer el proceso a etapas ya ejecutadas, en concordancia con lo señalado en el Informe n.º 317-2018/SBN-DNR-SDNC del 05 de noviembre de 2018 (fojas 82 y 83) emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia;

18. Que, cabe precisar que “el predio” constituye un bien de dominio público que forma parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangible, inalienables e imprescriptibles, cuya administración, mantenimiento, cautela, defensa y recuperación corresponde a la Municipalidad Distrital de Cieneguilla, debiendo haber efectuado dicha comuna todas las acciones pertinentes e idóneas para repeler cualquier acto que perturbe o violente su seguridad, de conformidad al artículo 73º de la Constitución Política del Perú de 1993, artículo 1º de la Ley n.º 26664 “Disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público”, artículo 24º del “TUO de la Ley” y la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley n.º 27972;

19. Que, por otro lado, de lo dispuesto en el artículo 43º de “el Reglamento” tenemos que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado del Estado será aprobada por esta Superintendencia, de acuerdo a sus respectivas competencias, adicionalmente, se deberá considerar la realización una eventual compensación ambiental de conformidad a lo establecido en el artículo VI de la Ley General de Ambiente - Ley n.º 28611¹², ya que el numeral 22) del artículo 2º de la Constitución Política del Perú de 1993 establece como derecho fundamental de toda persona el gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida;

¹¹ Información recopilada de la Ficha Técnica n.º 1399-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

¹² **Artículo VI.- Del principio de prevención**

La gestión ambiental tiene como objetivos prioritarios prevenir, vigilar y evitar la degradación ambiental. Cuando no sea posible eliminar las causas que la generan, se adoptan las medidas de mitigación, recuperación, restauración o eventual compensación, que correspondan”.





RESOLUCIÓN N° 1312-2019/SBN-DGPE-SDAPE

20. Que, evaluada la información remitida por la Subdirección de Supervisión, se ha evidenciado que "la afectataria" no habría accionado, ya que "el predio" se encuentra totalmente ocupado por terceros destinado a vivienda y cochera; por lo que está probado objetivamente el incumplimiento de la finalidad, correspondiendo que se declare la extinción de afectación en uso, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, retornando su administración en favor del Estado representado por esta Superintendencia;

21. Que, asimismo estando a que "el predio" se encuentra ocupado por terceros, conforme a lo señalado en las Fichas Técnicas nos. 2515-2016/SBN-DGPE-SDS y 1399-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 4 y 84), corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", "la Directiva", "la LOM", la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales nos. 2154 y 2156-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 91 al 95);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 1 557,30 m², ubicado en el lote 13, manzana "L", del Centro Poblado Rural "Tambo Viejo", distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° P02244330 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con el CUS n.° 73942, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** 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 predio señalado en el artículo primero, conforme a las consideraciones expuestas en la presente Resolución, reasumiendo el Estado la administración del mismo.

TERCERO: **REMITIR** copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el vigésimo primero considerando 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.° IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese y regístrese. -



Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES