



## **RESOLUCIÓN N° 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 03 de diciembre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente n.º 579-2018/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO y EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **PUEBLO JOVEN VILLA EL SALVADOR - SECTOR SEGUNDO GRUPO RESIDENCIAL 15** por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 407,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1, manzana "M" Grupo Residencial 15, Sector Segundo, Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03218384 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, y asignado con CUS n.º 32628 (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, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida n.º P03218384 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, se advierte que la Ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI es la titular registral de "el predio";

***Respecto de la inscripción de dominio de "el predio" a favor de "el Estado".***

4. Que, la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales,

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

<sup>2</sup> Aprobado por 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.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley n.º 28687 y sus modificaciones<sup>4</sup> (en adelante "DS n.º 006-2006-VIVIENDA") establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales<sup>5</sup> podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, en las partidas registrales de los lotes que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – 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 en uso 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 - COFOPRI<sup>6</sup> el 08 de junio de 2000, afectó en uso "el predio" a favor del Pueblo Joven Villa El Salvador - Sector Segundo Grupo Residencial 15, (en adelante "el afectatario"); con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: servicios comunales); inscribiéndose en el asiento 00003 de la partida n.º P03218384 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima (fojas 28 al 30);

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 "DS 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, 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>7</sup> (en adelante "la Directiva");

9. 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>8</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; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia de parte;

10. 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);

11. Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso de "el predio"), para ello inspeccionó "el predio", a efectos de determinar si "el afectatario" cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida

<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 del TUO 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>6</sup> 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".

<sup>7</sup> Aprobado por Resolución n° 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

<sup>8</sup> Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el inicio del citado procedimiento estará a cargo de la SDS.





## **RESOLUCIÓN N° 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 0533-2018/SBN-DGPE-SDS del 23 de marzo de 2018 (foja 6) y Panel Fotográfico (foja 7) de la situación física del predio que sustenta a su vez el Informe n.° 1005-2018/SBN-DGPE-SDS del 11 de junio de 2018 (fojas 3 al 5). Asimismo, con la finalidad de actualizar la situación física de "el predio" se realizó una nueva inspección por la Subdirección de Supervisión, producto de ello se emitió la Ficha Técnica n.° 1093-2018/SBN-DGPE-SDS del 19 de julio de 2018 (foja 25) y Panel Fotográfico (fojas 26 y 27). Cabe señalar, que el referido informe de supervisión del acto, señaló que "el afectatario" habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso descrita en el literal a) del décimo considerando de la presente resolución; toda vez que en la inspección se advirtió que "el predio" se encontraba ocupado por la señora Janina Esther Chávarry Espinoza, cuenta con un módulo de madera con techo de calamina usado para casa habitación y otra área viene siendo usado como cochera;

**12.** Que, en atención a lo expuesto, la Subdirección de Supervisión, mediante el Oficio n.° 1372-2018/SBN-DGPE-SDS del 6 de abril de 2018 (foja 24), solicitó a "el afectatario" los descargos, en aplicación del primer párrafo del numeral 3.15 de "la Directiva", otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, el mismo que fue notificado el 9 de abril de 2018;

**13.** Que, en ese sentido, mediante escrito recepcionado el 3 de mayo de 2018 (fojas 8 al 21) por esta Superintendencia, José Luis Gutiérrez Marca, en su calidad de Secretario General de "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 - Resolución Subgerencial n.° 027-2018/SGPC-GDIS/MVES (foja 13) 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 determinar bajo qué circunstancias ingresó a "el predio";
- 13.3.** Finalmente, es de imperiosa necesidad para la seguridad e integridad física y psíquica de los vecinos, además alegó 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 el Informe n.º 1005-2018/SBN-DGPE-SDS del 11 de junio de 2018 (foja 3 al 5), los profesionales de la Subdirección de Supervisión determinaron que se estaría presentando un incumplimiento a la finalidad de la afectación en uso otorgada por COFOPRI, derivando todo lo actuado a esta Subdirección para que sea evaluado el presente procedimiento de extinción en uso;

15. Que, en este sentido, en base a lo informado por la Subdirección de Supervisión y en atención a las inspecciones técnicas efectuadas, esta Subdirección emitió la Resolución n.º 0044-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero de 2019 (fojas 113 al 115), la cual dispuso la inscripción de dominio y extinción de la afectación en uso a favor del Estado;

16. Que, posteriormente, "el afectatario" a través del documento s/n ingresado a esta Superintendencia el 8 de marzo de 2019 (fojas 120 al 141), interpuso Recurso de Reconsideración contra la Resolución n.º 0044-2019/SBN-DGPE-SDAPE conforme al Artículo 220º del T.U.O. de la Ley n.º 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, el mismo que fue resuelto mediante Resolución N° 0199-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de abril de 2019 (fojas 144 y 145) la cual declaró infundado el recurso presentado;

17. Que, finalmente "el afectatario" a través del documento s/n ingresado a esta Superintendencia el 20 de junio de 2019 (fojas 157 al 161), interpuso Recurso de Apelación contra la Resolución n.º 0199-2019/SBN-DGPE-SDAPE, el mismo que fue resuelto mediante la Resolución n.º 087-2019/SBN-DGPE del 25 de julio de 2019 (fojas 171 al 175), la cual declaró la nulidad de la resolución impugnada, retrotrayendo el procedimiento extinción de la afectación en uso contenido en el Expediente N° 579-2018/SBNSDAPE, con la finalidad que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal emita un nuevo informe técnico legal, acorde con normatividad pertinente; por las consideraciones expuestas en la misma;

18. Que, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) en la Resolución n.º 087-2019/SBN-DGPE del 25 de julio de 2019, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación presentada por "el afectatario" mediante el escrito s/n recepcionado el 10 de setiembre de 2018 (fojas 33 al 68), información adicional remitida en respuesta al Oficio n.º 7677-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto de 2018 (foja 32) y del cual se detalló entre otros documentos, los siguientes: **i)** Carta Notarial del 23 de enero de 2018 (fojas 37 al 41); **ii)** Copia del descargo del 27 de enero de 2018 (foja 42); **iii)** Copia certificada de la denuncia del 23 de enero de 2018 (fojas 43 y 44); **iv)** Fotografía de la fachada de "el predio" (foja 45), **v)** Disposición Fiscal n.º 01 (fojas 46 al 52); **vi)** Resolución número uno del 14 de mayo de 2018 (fojas 54 y 55); y, **vii)** presupuesto de materiales y fotografías (fojas 60 al 68);

19. Que, asimismo se consideró adicionalmente en dicha evaluación la documentación presentada en el recurso de reconsideración recepcionado el 8 de marzo de 2019 (fojas 120 al 141), detallándose entre otros documentos los siguientes: **i)** Copia de Acta de Conciliación n.º 0098-2018-CC-CEJUSOP del 26 de diciembre del 2018 (fojas 124 y 125); **ii)** Copia del cargo del Exp. 00093-2019-0-3004-JR-CI-01 del 14 de febrero de 2019 (foja 126); **iii)** Escrito del 18 de julio de 2018 dirigido a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador (foja 128); **iv)** Notificación de papeleta de imputación n.º 0001538 del 16 de agosto de 2018 (foja 129), **v)** Resolución Sub Gerencial n.º 5766-2018-SGLAITSE-GDEE/MVES del 3 de octubre de 2018 (fojas 130 y 131); **vi)** Carta Notarial del 24 de abril de 2018 dirigida al ex-secretario General de la Junta Directiva (fojas 140 al 141);

20. Que, esta Subdirección luego de evaluar los argumentos de los descargos y de la documentación presentada por "el afectatario", determinó que no se cumplió con destinar "el predio" a "uso comunal", puesto que sobre "el predio" se viene realizando actividades lucrativas, como la de "Cochera". Ahora bien, no resulta argumento válido, señalar que se realizaron acciones para la recuperación de "el predio", cuando es "el afectatario" quien permitió el ingreso y permanencia de la persona quien actualmente ocupa "el predio", más aun que no se permite realizar un uso o servicio público o en su defecto, destinarlo para fines sociales, culturales y/o deportivos, conforme lo regula la normatividad del Sistema Nacional de Bienes Estatales;





## **RESOLUCIÓN N° 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

**21.** Que, conforme a lo expuesto, está probado objetivamente el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, toda vez que "el predio" no estaba siendo destinado a la finalidad establecida en el título de afectación, y que se encuentra ocupado por un tercero quien viene haciendo uso de "el predio" para uso vivienda y cochera (percibiéndose un lucro), evidenciando su falta de administración en el mismo; 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, asimismo, estando a que "el predio" se encuentra ocupado por terceros (Ficha Técnica n.° 0533 y 1093-2018/SBN-DGPE-SDS), corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "la Directiva", "ROF de la SBN", "la Resolución 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales n.°s 2368 y 2369-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de diciembre de 2019 (fojas 180 al 184);

### **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 el Lote 1, manzana "M" Grupo Residencial 15, Sector Segundo, Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 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 - SECTOR SEGUNDO GRUPO RESIDENCIAL 15** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto de predio descrito 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 Procuraduría Pública de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.-**



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