



RESOLUCIÓN N° 0118-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 440-2017/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** y **CONSERVACION DE LA AFECTACION EN USO** que ostenta el **PUEBLO JOVEN PROYECTO ESPECIAL HUAYCÁN ZONA DE VIVIENDA ZONA N MANZANA NS N° 3** respecto del predio de 237,08 m², ubicado en el Lote 10, manzana NS N° 3, Zona de Vivienda Zona N del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán UCV NS N° 3, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02204785 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.º 59380 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado 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 (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2.- Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “el ROF”), 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 P02204785 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 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 n.º 28687 y sus modificaciones^[1] (en adelante “DS n.º 006-2006-VIVIENDA”), establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales^[2] 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^[3] 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 – COFOPRI, el 01 de marzo de 2001, afectó en uso “el predio” en favor del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona de Vivienda Zona N Manzana NS N°3 (en adelante “el afectatario”), con la finalidad de que sea destinado a local comunal inscribiéndose en el asiento 00003 de la partida n.º P02204785 del Registro Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima (foja 67);

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 afectación en uso de “el predio”

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

9.- 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;

10.- Que, en el caso de predios de las entidades del SNBE, 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;

11.- 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);

12.- 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 “el predio”; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0291-2017/SBN-DGPE-SDS del 20 de febrero del 2017 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 4 y 5), que sustenta a su vez el Informe n.º 608-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 20 de abril de 2017 (fojas 2 al 3). En el que señalo 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 “el predio” se encuentra en estado de abandono;

13.- En atención a ello y teniendo en cuenta el marco legal vigente, con Oficio n.º 547-2017/SBN-DGPE-SDS del 16 de marzo de 2017 (foja 6), la Subdirección de Supervisión, solicitó al afectatario que remita sus descargos; referente al aparente incumplimiento de la finalidad respecto de “el predio”, notificado el 20 de marzo de 2017;

14.- Que, “el afectatario” dio respuesta a lo requerido por la Subdirección de Supervisión con Oficio n.º 018-2017/CEZ-N/HUAYCAN-ATE, de 7 de abril del 2017 [ingresado con S.I. n.º 11058-2017 (fojas 7 a 26)] manifestando que se estar gestionando la construcción del local comunal, anexando la siguiente documentación: **a)** Plano de modificación de trazado y localización n.º 3780-COFOPRI-200-GT; **b)** Copia Literal de la Partida P02204785; **c)** Plano de Arquitectura Elevación Lateral A-3; **d)** Plano de Arquitectura Elevación Frontal A-2; **e)** Planos de Primer, Segundo y Tercer piso; **f)** Memoria Descriptiva; **g)** Resolución de Sub Gerencia n.º 739-2016 del 11 de mayo de 2016 y **h)** Panel de fotografías (fojas 9 al 25);

15.- Que, esta Subdirección llevó a cabo la 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 “el predio”; producto de la referida nueva inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0328-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de mayo del 2017 (foja 27); determinándose que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso, toda vez que “el predio” se encontraba ocupado en una extensión mayor a la informada por la subdirección de supervisión, no determinándose el tipo de construcción ni el uso que se le está dando;

16.- Que, con Oficio n.º 3012-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo del 2017 (foja 28) notificado el 16 de mayo del 2017, se solicitó al Secretario General del Pueblo Joven el señor Osorio Peceros Gutiérrez, precisar el plazo y cronograma de construcción del local comunal, así como el sustento de la disponibilidad económica para la construcción, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la posible extinción de la afectación;

17.- En respuesta con Oficio n.º 031-2017/CEZ-N/HUAYCAN_ATE, ingresado con S.I. n.º 16988-2017 del 30 de mayo de 2017 (fojas 29 a 30), el Secretario General del Pueblo Joven refiere que no cuentan con ingresos propios permanentes y la construcción del local comunal se ejecutara paulatinamente en el plazo de 2 años, el mismo que se inició con la instalación de un módulo prefabricado, sin embargo mediante Oficio n.º 4250-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo del 2018 (foja 45) esta Subdirección le requirió a “el afectatario” informar respecto los avances realizados en la construcción del local comunal, no presentando respuesta alguna;

18.- Que, por otro lado, mediante Informe de Brigada n.º 2555-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2018 (fojas 49 y 50), elaborado por profesionales de esta Subdirección se señala entre otros puntos lo siguiente: i) “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, lo que corresponde inscribir el dominio del predio a favor del Estado representado por esta Superintendencia, ii) observado en el aplicativo Google Earth se verificó que aparentemente el predio se encuentra ocupado en una extensión mayor a la informada por la Subdirección de Supervisión ya que no se puede determinar el tipo de construcción ni el uso que le están dando, recomendando efectuar nueva inspección técnica;

19.- Que, esta Subdirección llevó a cabo nueva supervisión de acto (afectación en uso de “el predio”), para ello inspeccionó “el predio”, a efecto de determinar si “el afectatario” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de las referidas inspecciones se emitieron las Fichas Técnicas n.ºs 1217-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de agosto de 2018 (foja 51); n.º 1578-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre de 2018 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 56 y 57) y Plano Diagnóstico n.º 4362-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2018. En la que se concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso, toda vez que se observó que en el predio contiguo, el mismo que consta inscrito en la partida P02204786 anotado con CUS n.º 37737, se encuentra afectado en uso a favor del comedor “María Inmaculada”, el cual existe una edificación de madera y techo de calamina en cuyo frontis cuelga un letrero que señala “Local Comunal Zona N”, incumpliendo con la finalidad asignada;

20.- Que, de acuerdo con los hechos descritos en la Ficha Técnica n.º 1578-2018/SBN-DGPE-SDAPE, con Oficio n.º 10083-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre de 2018 (foja 59), esta Subdirección, solicitó al afectatario que remita sus descargos a fin de continuar con la evaluación del procedimiento de extinción de la afectación en uso;

21.- Que, con Oficio n.º 033-2017/CEZ-N/HUAYCAN_AT, recepcionado por esta Superintendencia con S.I. n.º 43194-2018 el 27 de noviembre del 2018 (foja 60) el Secretario General del Pueblo Joven, refiere que viene construyendo el local comunal de forma paulatina a falta de recursos económicos, teniendo instalados módulos en funcionamiento; adjuntando paneles fotográficos del Local Comunal (fojas 60 al 64);

22.- Que, a efecto de determinar si “el afectatario” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó “el predio” esta Subdirección emitió la Ficha Técnica n.º 1937-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2018 (foja 65), en la cual refiere que revisada la documentación en gabinete respecto a la ubicación de “el predio”, se llegó a la conclusión y se determinó en base a la información obtenida del plano de COFOPRI, denominado MPTL-3780-COFOPRI-2000-GT, la misma que tomó en cuenta los puntos geodésicos establecidos por el Instituto Geográfico Nacional – IGN, entre los años 1995 y 2007, han tenido al pasar de los años un desplazamiento hasta de 48,00 cm, además mediante Resolución Jefatural n.º 131-2018/IGN/DC/DPG del 20 de noviembre de 2018 el IGN, da por concluida el uso de los mencionados puntos geodésicos, por lo que tendría un error de desplazamiento tomando en cuenta la información verificada en gabinete dando como resultado que la edificación del local comunal de la Zona N se encuentra dentro del CUS n.º 59380; por lo que, queda descartado la información brindada en el numeral 17 de la presente resolución;

23.- Que, asimismo, habiendo transcurrido tiempo considerable desde la última inspección realizada en “el predio” el año 2017, la “SDAPE” a efectos de actualizar la información, el 05 de enero de 2021 realizó una inspección técnica, emitiendo la Ficha Técnica n.º 0004-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de enero de 2021 y su respectivo Panel Fotográfico (fojas 72 y 73), determinando entre otros lo siguiente:

“(…)

- De la naturaleza del predio: urbano con edificación cercado dos lados en ladrillos (frente y lado izquierdo) la parte restante de madera, techo de calamina, perímetro de 15m x 5.35m (aprox. 80 m² de superficie) portón de madera, penden en la parte superior una columna de fierro que sostiene tres megáfonos.
- Del uso del predio: como local comunal de usos diversos como local de reuniones o asambleas que por la situación de la pandemia (hoy 5.1.2021) su uso se encuentra restringido en la actualidad en esta etapa de confinamiento es de defunciones, o para almacenamiento transitorio de materiales que proporciona la Municipalidad. Asimismo, el megáfono para anunciar las diferentes campañas municipales o de salud que se realizan, u otro tipo de convocatoria aviso ante presencia de gente de malvivir en la zona.
- De la inspección dada que el predio de acuerdo al plano diagnóstico insinuaba un aparente desplazamiento, fue necesario ubicarlo en campo con el uso de wincha a partir de las edificaciones consolidadas y del plano de COFOPRI.
(...)"

24.- Que, por consiguiente, de la revisión de la documentación remitida se advierte que "el afectatario" tiene interés en cumplir con la finalidad otorgada toda vez que viene gestionando el cumplimiento de la finalidad con la construcción del local comunal. por lo cual, a fin de promover su mejor aprovechamiento se considera conveniente que "el afectatario" conserve la afectación en uso;

25.- Que, sin perjuicio de lo señalado, se considera pertinente que "la afectataria" cumpla con lo siguiente: i) Presentar los informes de gestión y logros que realice en "el predio" otorgado a su favor en el plazo máximo de un (1) año, computados a partir del día siguiente en que quede firme la presente resolución; lo cual acreditará que viene cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso que ostenta sobre "el predio"; ii) Conservar diligentemente el bien, asumiendo los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan y otros que establezca por norma expresa; sin perjuicio de que vuelva a ser objeto de inspecciones periódicas intempestivas;

26.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN";

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "TUO de la LPAG" "la Directiva", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales n.º 0151 y 0152-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 54 a 57).

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio 237,08 m², ubicado en el Lote 10, manzana NS N° 3, Zona de Vivienda Zona N del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán UCV NS N° 3, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02204785 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.º 59380, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** en favor del **PUEBLO JOVEN PROYECTO ESPECIAL HUAYCÁN ZONA DE VIVIENDA ZONA N MANZANA NS N° 3**, respecto del predio 237,08 m², ubicado en el Lote 10, manzana NS N° 3, Zona de Vivienda Zona N del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán UCV NS N° 3, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02204785 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.º 59380 por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: El **PUEBLO JOVEN PROYECTO ESPECIAL HUAYCÁN ZONA DE VIVIENDA ZONA N MANZANA NS N° 3**, deberá cumplir con informar en el plazo de un (1) año, los informes de gestión y logros que realice en "el predio" sin perjuicio de que vuelva a ser objeto de inspecciones periódicas intempestivas.

CUARTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.

[2] Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria de la Ley N° 29151 dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales.

[3] Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria de la Ley N° 29151 dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales.