



RESOLUCIÓN N° 0063-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 374-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgado al **CLUB DE MADRES “LA INMACULADA”** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 582,00 m² ubicado en el Lote 2, Manzana Q del Pueblo Joven Jesús Oropeza Chonta, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º P02144727 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, asignado con el CUS n.º 31709 (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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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”) y su Reglamento aprobado por el D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA (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 Estatales² (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, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran;

4. Que, de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio” se advierte que mediante Título de Afectación en Uso s/n del 25 de noviembre de 1999, la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, afectó en uso “el predio” a favor del **CLUB DE MADRES “LA INMACULADA”** (en adelante “el afectatario”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, uso: servicios comunales (club de madres y cocina familiar), conforme obra inscrito en el asiento 00003 de la partida

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

registral n.º P02144727 del Registro de Predios de Lima; asimismo, se advierte 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 0933-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de setiembre de 2019, el cual obra inscrito en el asiento n.º 00005 de la citada partida;

5. Que, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”), remitió el Informe de Supervisión n.º 1099-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre del 2019, recepcionado el 03 de enero de 2020 (fojas 1 al 3), mediante el cual solicitó a esta Subdirección evalúe la extinción parcial de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad debido a que no se vendría cumpliendo con la finalidad para la cual fue asignada parte de “el predio” (191,74 m²);

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

6. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento” y en el numeral 6.4.1 y siguientes de la Directiva n.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal” aprobada mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 00003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” aprobada mediante Resolución n.º 0104-2021/SBN (en adelante “Directiva de Supervisión”);

7. Que, el numeral 6.4.1.3 de “la Directiva” señala 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 organización competente, 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 dado en afectación en uso;

8. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º de “el Reglamento” tales como: **a) incumplimiento de su finalidad; b) Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia a la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación del dominio; g) cese de la finalidad; h) Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público; i) Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; y, j) 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 SDS” llevo a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “el afectatario” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0840-2019/SBN-DGPE-SDS del 09 de octubre de 2019 (foja 5) y su respectivo Panel Fotográfico (fojas 6 y 7), Plano de Diagnostico n.º 2754-2019/SBN-DGPE-SDS (foja 8), y que sustentan a su vez el Informe de Supervisión n.º 1099-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre del 2019 (foja 1 al 3), el mismo que concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la **causal de extinción parcial de la afectación en uso descrita en el literal a) del octavo considerando de la presente resolución** respecto a 191,74 m² que forma parte de “el predio” (área desocupada), toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

(...)

1.- Predio de forma regular, pendiente suave, suelo tipo arenoso, ubicado en zona urbana consolidada, se accede a través de la calle n.º 2 y n.º 4 (vías asfaltadas)

2.- El predio se encuentra ocupado parcialmente de la siguiente manera:

2.1 Área ocupada por el Club de Madres La Inmaculada, se apreció una edificación de un nivel, construido con material noble, techo de Eternit, piso de concreto, encontrándose en su interior un ambiente de cocina y comedor para los socios y público en general, según manifestación del personal de guardianía la Sra. Guisellis Delgado, asimismo una oficina administrativa, un almacén, un cuarto de guardianía, lavaderos, y dos servicios higiénicos, un tanque elevado de marca Rotoplas, apreciándose también de manera continua a la edificación una construcción de servicios higiénicos, finalmente se pudo apreciar dentro del área del predio un cerco perimétrico de material noble de manera parcial, que según indica la Sra. Guisellis Delgado será destinado a la construcción de un wawawasi, encontrándose desocupado.

2.2 Área desocupada por la calle n.º. 4, apreciándose montículos de piedras, caja de agua y desagüe, contando con todos los servicios básicos. (...)

10. Que, asimismo, con el Informe de Supervisión n.º 1099-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre del 2019, la Subdirección de Supervisión informó que, mediante Carta del 07 de octubre de 2019 se remitió copia del Acta de Inspección n.º 686-2019/SBN-DGPE-SDS a “el afectatario” para conocimientos y fines correspondientes;

11. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por “la SDS”, descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “el afectatario”, según consta del contenido del Oficio n.º 1762-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio” [foja 13]), el cual fue recepcionado por “el afectatario” el 06 de marzo de 2020, conforme consta del cargo de notificación, mediante el cual esta Subdirección solicitó se sirva remitir los descargos correspondientes, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de la afectación en uso con la información obrante a la fecha;

12. Que, con respecto al párrafo precedente, “el afectatario” mediante Carta s/n del 07 de julio de 2020, recepcionado por esta Superintendencia el 17 de julio de 2020 (S.I. n.º 10145-2020 [fojas 14 al 21]) remitió sus descargos, y adjunto los siguientes documentos: **i)** copia del DNI de la Directiva (fojas 22 al 25), **ii)** Copia del testimonio y modificación de Estatutos (fojas 26 al 40), **iii)** copia de Resolución Subgerencial n.º 318-2019 (fojas 41 al 46), **iv)** copia de la ficha registral de la junta directiva y poderes (fojas 47 al 58), **v)** copia de título de propiedad (fojas 59), **vi)** copia de Oficio n.º 1762-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 60 al 61), **vii)** copia de solicitud de garantías posesorias y personales (fojas 62 al 69), **viii)** copia de recibo por pagos de arbitrios y autovalúos de la propiedad (fojas 70 al 71), **ix)** copia del CUS n.º: 31709/ n.º 7180 – Lima (fojas 72), **x)** copia del proyecto sobre presupuesto de obras en favor de la organización (fojas 73 al 130), **xi)** copia del plano de trazado y lotización (fojas 131), **xii)** copia de construcción parcial del local del comedor (fojas 132), **xiii)** copia de la ficha registral de la propiedad (fojas 133 al 134); e indicó lo siguiente:

- 12.1.** Señala que, con fecha 15 de diciembre de 1999 fueron adjudicados por COFOPRI, en la actualidad transferidos a los municipios como entidades técnicas en su especialidad sobre formalización de predios Urbanos Marginales en vías de regularización de su titulación de lotes en posesión, por lo que con fecha 25 de noviembre de 1999, se adjudicó a favor de su Institución “el predio” de área de 582,00 m² ubicado en el Lote 2, Manzana Q, conforme consta la partida n.º P02144727, siendo el plazo para la afectación en uso indefinido, con el objeto de que se destine al desarrollo específico de sus funciones: Club de Madres y Cocina Familiar, y que de manera ininterrumpida viene cumpliendo.
- 12.2.** Precisa que, con fecha 05 de marzo de 2020, se envió el Oficio n.º 1762-2020/SBN-DGPE-SDAPE, con asunto “imputación de cargos” y sobre el cual se hace de conocimiento que se viene evaluando el procedimiento de extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de finalidad por parte del Club de Madres “La Inmaculada” respecto del área de 191,74 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Lote 2, Manzana Q, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- 12.3.** Alega que, basándose en lo dispuesto en el artículo 70º y artículo 200º inciso 2º de la Constitución Política del Perú, así como los artículos 888º, 896º, 897º, 900º, 912º, 923º y 950º del Código Civil Peruano, que contemplan los derechos de posesión, siendo así se tiene que su Institución tiene la existencia de persona jurídica aproximadamente 30 años, ubicándose desde ese entonces en el local del parque central que hoy ocupa el Club de Madres “La Inmaculada” por derecho propio.
- 12.4.** Afirma que, no es cierto que la Organización dejó en estado de abandono el área desocupada, dado que a la fecha se está actualizando el proyecto de construcción de obras del comedor, el mismo que beneficiará a los asociados de la Organización.
- 12.5.** Finalmente, detalla que consignar como propietario de “el predio” a COFOPRI, lo cual resulta contraproducente para los fines del Club de Madres “La Inmaculada”, dado que su Institución viene ocupando el predio de manera pacífica, pública, permanente e ininterrumpida, siendo así su propietaria que por derecho propio lo posee, conforme consta el título de propiedad mediante título de afectación en uso, que consigna uso genérico: “Local Social”, uso específico “Club de Madres”, siendo destinado a “Club de Madres y Cocina Familiar”, siendo el titular el Club de Madres La Inmaculada”

13. Que, por otro lado, habiendo transcurrido tiempo considerable desde la última inspección realizada a “el predio” en el 2019, esta Subdirección a efectos de actualizar la información, el 13 de octubre de 2021, realizó una nueva inspección de “el predio” elaborándose la Ficha Técnica n.º 0298-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre de 2021 (foja 135), y su Panel Fotográfico (fojas 136 al 137), en el que se advirtió lo siguiente:

- 1.- *Del acceso al predio: A partir del cruce de la Av. Wiesse con la Av. San Martín hasta alcanzar el cruce con la Calle Río Chillón.*
2. *De la metodología en campo: Recorrido perimetral identificando los vértices del predio. Uso de GPS, GNSS, RECEPTOR SPECTRA PRECISIÓN SP60 y un colector provisto de una aplicación ANDROID SPECTRA PRECISIÓN MOBILEMAPPER 50 GNSS, se recurre al uso de wincha para precisar medidas y tomas fotográficas.*
3. *De la naturaleza: El predio es plano, escasa pendiente, francoarenoso, sobre zona urbana consolidada, con frente en la Calle Río Chillón, que contiene acera y calzada, un murete de suministro de energía eléctrica fondo con comedor de madres de material consolidado, los laterales y frente sin delimitar*
4. *Del uso: El predio forma parte del asignado al Club de Madres “La Inmaculada” cuya parte consolidada se encuentra en uso. Sobre el que se encuentra apiladas piedras, que según refiere la Sra. Antonia Flores (tesorera del Club con DNI 10580019 y número de celular 988240075) son para la confección de un cerco perimetral y de acuerdo al proyecto que dicen poseer para el levantamiento de un wawawasi y un huerto que por razones de pandemia no se ha podido dar inicio a su ejecución”*

En relación a los argumentos señalados en el numeral 12.1 al 12.5 del décimo segundo considerando

14. Que, de la evaluación de los descargos emitidos por “el afectatario” se advierte que indican tener la titularidad, propiedad y posesión de “el predio”, sin embargo, cabe precisar que el **CLUB DE MADRES “LA INMACULADA”**, únicamente posee la administración del predio, conforme consta en el asiento 00003 de la partida n.º P02144727 del Registro de Predios de Lima; siendo el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el titular de dominio de “el predio”, el cual obra inscrito en el asiento n.º 00005 de la citada partida;

15. Que, es preciso señalar que la afectación en uso antes descrita fue otorgada en virtud a lo dispuesto en los artículos 58º y 59º del “Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI” aprobado con Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, modificado por el Decreto Supremo n.º 015-2008-VIVIENDA, que establecen que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros a favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias. Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, respectivamente; aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes. También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote. Razón por la cual el título que otorgó COFOPRI a “el afectatario” es de afectación en uso para que destinen “el predio” al desarrollo específico de sus funciones, destinado a: Club de madres y cocina familiar;

16. Que, asimismo, en aplicación del artículo 63º del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, modificado por el Decreto Supremo n.º 005-2005-JUS, al inscribirse las afectaciones en uso en el Registro de Predios, simultáneamente y de oficio el registrador deberá extender el asiento de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales. Concordante con ello tenemos que de conformidad con lo establecido en 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, aprobado por el Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, la Superintendencia de Bienes Nacionales podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso conforme a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 013-99-MTC; es decir, la competencia de la SBN respecto a los lotes de equipamiento urbano está supeditada a que COFOPRI previamente otorgue el título de afectación en uso correspondiente, como es en el presente caso, COFOPRI otorgó el título de afectación en uso a favor de “el afectatario”, razón por la cual, posteriormente se extendió el dominio de titularidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, es decir actualmente el Estado representado por esta entidad es la propietaria de “el predio” y “el afectatario” es solo el administrador del mismo más no es el propietario

como señala en sus descargos;

17. Que, asimismo, de la revisión de la documentación remitida y de la inspección inopinada realizada por profesionales de esta Subdirección tal como se acredita con la Ficha Técnica n.º 0298-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre de 2021 (foja 135), y su Panel Fotográfico (fojas 136 al 137) se advierte que la parte consolidada de “el predio” (construida) se encuentra en uso y sobre el resto (desocupada) van a construir un cerco perimétrico y para ello ya tienen piedras apiladas; es decir, “el afectatario” tiene interés en cumplir con la finalidad otorgada toda vez que viene gestionando acciones necesarias para la construcción de áreas complementarias para el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, al desarrollo específico de sus funciones, destinado a: Club de madres y cocina familiar;

18. Que, sin perjuicio de lo señalado, se considera pertinente que “el afectatario” deberá cumplir con realizar acciones para la construcción del cerco perimétrico del área que se encuentra desocupada (191,74 m²) a fin de que delimite “el predio” en un plazo de un (1) año, contabilizado desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución, con la finalidad de repeler cualquier acto que perturbe o violente la seguridad del mismo, lo cual acreditará que viene cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso;

19. Que, asimismo, se considera pertinente que “el afectatario” debe cumplir con lo establecido en el artículo 149 del “Reglamento” respecto al área que viene cumpliendo la finalidad de la afectación en uso debe cumplir con lo siguiente: **i)** Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** Efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** Conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** Asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67 del Reglamento; **vi)** Efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa;

20. Que, en consecuencia, corresponde disponer la conservación de la afectación en uso respecto de “el predio” en favor de “el afectatario” debiendo ésta dar cumplimiento estricto a sus obligaciones inherentes como administradora, efectuando para tal efecto todas las acciones pertinentes e idóneas para seguir cumpliendo con la finalidad de “el predio” al desarrollo específico de sus funciones, destinado a: Club de madres y cocina familiar;

21. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0062-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor del **CLUB DE MADRES “LA INMACULADA”** respecto del predio de 582,00 m² ubicado en el Lote 2, Manzana Q del Pueblo Joven Jesús Oropeza Chonta, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º P02144727 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, asignado con el CUS n.º 31709 de conformidad con los considerandos descritos en la presente Resolución.

SEGUNDO: El **CLUB DE MADRES “LA INMACULADA”**, deberá cumplir con lo estipulado en el considerando décimo noveno de la presente resolución; sin perjuicio de que vuelva a ser objeto de inspecciones periódicas intempestivas.

TERCERO: OTORGAR al **CLUB DE MADRES “LA INMACULADA”** el plazo de un (1) año, contabilizado desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución, para que proceda a dar cumplimiento a lo señalado en el considerando décimo octavo, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso otorgada.

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

QUINTO: DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. -

Visado por. -

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por. -

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal