

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0939-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 638-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **MODIFICACIÓN DE LA DENOMINACIÓN DE LA AFECTATARIA** solicitado por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MANUEL SEOANE CORRALES**, representada por su Presidente, **CALIXTO EUSEBIO QUISPE VELASQUE**, respecto del predio estatal de 120.00 m² correspondiente al lote 2 Manzana I del Pueblo José Manuel Seoane Corrales, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida P03154498 del Registro de Predios de Lima, anotado en el CUS n.º 38798 (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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con el 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante los escritos s/n presentados el 25 de abril y 02 de junio de presente año (Solicitudes de ingreso n.º 11403 y 14572-2022), **CALIXTO EUSEBIO QUISPE VELASQUE**, en calidad de Presidente de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MANUEL SEOANE CORRALES** (en adelante, “la administrada”), solicito lo siguiente:

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

- 3.1. A efectos de ser reconocidos únicos poseedores de “el predio”, solicita el cambio de titularidad de la afectación en uso a los pobladores constituidos en asociación de propietarios, con la finalidad de dar de baja al Código de Contribuyente n° 108438, registrado a nombre de la “Junta de Propietarios del AAHH Manuel Seoane Corrales” quienes han tomado las instalaciones del bien.
- 3.2. En relación a lo anterior, solicita que esta Superintendencia proceda a inscribir como titular del bien y se proceda al pago de tributos que correspondan tanto a la SBN como a su representada por el uso del bien.
- 3.3. Se proceda a la entrega física de “el predio” por parte de esta Superintendencia a favor de su representada, quien debe ostentar la afectación en uso.
- 3.4. En la partida n° 01834681 del Registro de Personas Jurídicas de Lima de Sunarp, su representación inicial fue “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales”, y fue quien COFOPRI otorgó la afectación en uso; sin embargo, han realizado cambios en su denominación, siendo ahora “Asociación de Propietarios Manuel Seoane Corrales”.
- 3.5. El pedido lo realizan por cuanto, requieren otorgar el uso que corresponde al bien y conducirlo, ya que quien viene utilizando “el predio” no tiene representación jurídica otorgada por Cofopri, y están dando uso para sus propios intereses personales.

4. Que, posteriormente “la administrada” mediante escrito s/n presentado el 10 de junio del presente año (Solicitud de ingreso n° 15382-2022) informa que la Junta de Propietarios del AA.HH. Manuel Seoane Corrales, ha distribuido información citando a los pobladores; por lo que, refieren que dicha asociación pretender hacer ver a las autoridades que ellos son los verdaderos representantes de los pobladores del referido asentamiento humano. En tal sentido, reiteran que se reconozca a su asociación como la única con personería jurídica representante de los pobladores del mismo asentamiento.

5. Que, revisada la partida n.° P03154498 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, se determina que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia (asiento 00004). Asimismo, “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Sector 2 del A.H. San Carlos”, por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI², en mérito al Título de Afectación en Uso del 29 de octubre de 2002 (asiento 0003), a fin de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones, precisando que en caso de ser destinado a un fin distinto al asignado, la presente afectación quedara sin efecto, el uso del predio es “Local Comunal”;

6. Que, de la evaluación de la documentación presentada y de la revisión de la partida n° 01834681 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima correspondiente a la Asociación de Propietarios Manuel Seoane Corrales, se advirtió que la asociación fue constituida el 07 de noviembre de 1987 bajo la denominación “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Sector Uno”. Sin embargo, posteriormente ha sufrido diversas modificaciones y rectificación en su denominación: i) “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Zona 2 del Asentamiento Humano San Carlos de Parque Bajo” (asiento 3) mediante Escritura Pública de 20 de noviembre de 1999; ii) rectificación de nombre a “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales, Zona 2, el Asentamiento Humano San Carlos Parque Bajo” el 19 de junio de 1997 (asiento 7); iii) modificación a “Asentamiento Humano Manuel Seoane Corrales” por acuerdo de Asamblea General del 21 de octubre de 1998 (asiento A0001); iv) cambio de la denominación a “Asociación Propietarios Manuel Seoane Corrales”, mediante Escritura Pública de 24 de octubre de 2013 (asiento A00005 de la referida partida). De lo expuesto, se advierte que de las diversas denominaciones que tuvo “la asociación”, no coincide con el nombre de la entidad afectaría de “el predio”: “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Sector 2 del A.H. San Carlos”; por lo tanto, no se ha podido determinar que “la administrada”, sea la misma que la afectataria y en consecuencia, no se ha acreditado que esté facultada para solicitar la modificación de titular de la afectación;

² 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”.

7. Que, mediante Oficio n° 04399-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 10 de junio de 2022 (en adelante “el Oficio”), se trasladó la observación contenido en el considerando anterior a “el administrado” solicitando que, acredite de manera fehaciente que su asociación corresponde a la entidad afectataria, para lo cual deberá adjuntar documentación correspondiente, así como, solicitar al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, copia del expediente que contenga los documentos que dieron mérito a la emisión de título de afectación de 15 de octubre de 2002. Por otro lado, se requirió que, precise si se encuentra registrada en el Registro de Organizaciones Sociales y Vecinales del gobierno local correspondiente, de ser el caso adjuntar la ordenanza municipal que apruebe dicho registro. Para tal efecto, se le otorgó el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud, de conformidad con el numeral 136.2 del artículo 136 del “Reglamento”; concordado con el numeral 1 del artículo 146 del “TUO de la Ley n.º 27444”. Cabe precisar que, se notificó el referido oficio a “la administrada” el 15 de junio del presente año; por lo tanto, el plazo máximo para realizar la subsanación fue el 01 de julio del 2022;

8. Que, mediante escrito s/n presentado el 17 de junio de 2022 (Solicitud de ingreso n° 16044-2022), “la administrada” a fin de levantar las observaciones contenidas en “el Oficio”, adjunta los siguientes documentos: a) copia literal de Título Archivado de 13 de diciembre de 2019 el cuanto contiene la Copia certificada del Título de Afectación en Uso de 15 de octubre de 2002; b) copia certificada de la partida n° 01834681 del Registro de Personas Jurídicas de Lima correspondiente a la Asociación de Propietarios Manuel Seoane Corrales; c) copia certificada del certificado literal de partida n° P03154498; d) copia de la Resolución Gerencial n° 171-2019-GPV-MSS de 09 de diciembre de 2019 de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco; y su vez, señaló, entre otros, lo siguiente:

- 8.1. De la lectura de la partida n° 01834681 (antes Ficha n° 9331) del Registro de Personas Jurídicas de Lima indica que acredita que su representada si ostenta facultad para solicitar el cambio indicado, puesto que COFOPRI les entregó la afectación en uso; asimismo, los cambios de denominación de la persona jurídica a través del tiempo figuran en la misma partida donde está inscrita la “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales del Sector 2”.
- 8.2. Asimismo, en la partida P03154498 del Registro de Predios de Lima, en el asiento 0003 se indica que la titular de la afectación en uso es la “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales del Sector 2”, por lo que, se evidencia que es la actual asociación beneficiada.
- 8.3. Su junta directiva se encuentra vigente registralmente y también tienen reconocimiento de la Municipalidad de Santiago de Surco.
- 8.4. Respecto a su responsabilidad como entidad beneficiaria de la afectación en uso, tienen la obligación de preservar la posesión del predio otorgado, por lo que están dispuestos a iniciar las acciones legales para mantener la defensa, custodia y en su momento la recuperación judicial o extrajudicial, así como asumir las obligaciones tributarias del predio;
- 8.5. Por lo que, solicitan el cambio de nombre de titular de la afectación, indicando que es su actual asociación.

9. Que, adicionalmente mediante los escritos s/n presentados el 15 y 28 de setiembre del presente año (Solicitudes de ingreso nros° 24470 y 25680-2022 respectivamente), “la administrada” reitera su solicitud de proceder con la resolución de cambio de titular de la afectación en uso. Asimismo, indican tener problemas de posesión con otras personas que inescrupulosamente han tomado posesión del inmueble. Asimismo, indican que la “Junta de Propietarios AAHH. Manuel Seoane Corrales” han citado a los pobladores de dicho asentamiento humano para la participación de una asamblea ordinaria para tratar la cesión gratuita a los pobladores que lo requieran para eventos sociales;

10. Que, Oficio n° 07846-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 26 de setiembre de 2022 (en adelante “el Oficio 2”) se comunicó a “la administrada” que su solicitud está siendo evaluada por esta Subdirección, motivo por el cual profesionales de esta Superintendencia llevarían a cabo una inspección técnica inopinada en “el predio”, con la finalidad de verificar su estado físico, existencia

de poseedores u ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes, de conformidad con el artículo 38° de “el Reglamento”;

11. Que, respecto de lo indicado, profesionales de esta Subdirección emitieron la Ficha Técnica n.° 0239-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de octubre de 2022, la cual contiene la inspección realizada en “el predio” el 26 de setiembre del 2022, en la que se constató lo siguiente:

“El predio se encuentra en una zona urbana, consolidada con acceso directamente de la avenida Pazos, en el distrito de Surco.

El predio se encuentra totalmente construido con una edificación de un piso de paredes de material noble y techo ligero, con servicios, destinado a local comunal.

Durante la inspección, no se pudo acceder a la edificación, se encontraba cerrado; sin embargo, pudimos entrevistarnos con el señor Eulogio Jorge Mallo, el cual nos indicó que la Junta de Propietarios del Asentamiento Humano Manuel Seoane Corrales, de la cual él es representante, es la que maneja el local comunal. Cabe indicar que el señor Mallo no contaba con la llave, para ingresar al local indicando que otro de los miembros de su asociación es el que maneja el ingreso, y que se encontraba trabajando. Asimismo, señalo que dicha asociación compro el terreno a los antiguos propietarios para destinarlo a local comunal, antes el proceso de formalización iniciado por COFOPRI.

Cabe indicar que, al no poder ingresar al predio, no pudimos determinar fehacientemente que dicha asociación ostenta la posesión.”

Respecto del procedimiento de modificación de titularidad de la afectación en uso de “el predio”

12. Que, si bien es cierto que la pretensión de “la administrada” (modificación de la titularidad de la afectación en uso), no se encuentra expresamente regulada en las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE; no es menos cierto que, en observancia de lo establecido por el numeral 1 del artículo VIII del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad;

13. Que, la afectación en uso se encuentra regulado en el artículo 151° de “el Reglamento”, el cual prescribe que “(...) *Por la afectación en uso solo se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso público o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento de uso público (...)*”. Asimismo, se aplica la Directiva n.° DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), supletoriamente en lo que se considera pertinente y no se oponga a “el Reglamento”; conforme su Segunda Disposición Complementaria Final³;

14. Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152° de “el Reglamento”, la afectación en uso se otorga a plazo indeterminado o determinado, en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido. Asimismo, el artículo 155° de “el Reglamento” señalan que la afectación en uso, se extingue: 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

³ Directiva n.° 005-2021/SBN

“9. Disposiciones Complementarias Finales

(...)”

Segunda.- Aplicación supletoria

Las disposiciones previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de reasignación de bienes de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso sobre bienes de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de ellos.”

obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

15. Que, estando a lo expuesto esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para evaluar la modificación de denominación del titular de la afectación en uso;

16. Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende **la determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla a continuación:

16.1. De la evaluación de la partida n.º P03154498 del Registro de Predios de Lima, se determinó que se encuentra **inscrita a favor del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia.**

16.2. En tal sentido, “el predio” es un lote de equipamiento urbano, cuyo uso es de **local comunal**; por lo que, constituye bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.2) del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202, el cual expresamente señala que: *“constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”*; **razón por la cual, se determinó que se encuentran bajo competencia de esta Superintendencia.**

16.3. Además, “el predio” es de libre disponibilidad en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja la aprobación de actos de administración sobre el mismo o la modificación de la titularidad del acto de administración vigente para el presente caso;

17. Que, respecto de la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento, se tiene que de la revisión de los escritos y documentos presentados por “la administrada”, se ha determinado lo siguiente:

17.1. “El administrado” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 01834681 del Registro de Personas Jurídicas de Lima bajo la denominación Asociación de Propietarios Manuel Seoane Corrales. Cabe precisar que, de la revisión del primer asiento se advierte que la asociación fue constituida el 07 de noviembre de 1987 bajo la denominación “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Sector Uno”. Posteriormente, mediante Escritura Pública de 20 de noviembre de 1991 se modificó la denominación a “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Zona 2 del Asentamiento Humano San Carlos de Parque Bajo”, inscrito en el asiento 3 de la misma partida. Posteriormente, se realizó la modificación a “Asentamiento Humano Manuel Seoane Corrales” por acuerdo de Asamblea General del 21 de octubre de 1998 e inscrito el 10 de marzo de 2000 (asiento A0001). Asimismo, cambio de la denominación a “Asociación Propietarios Manuel Seoane Corrales”, mediante Escritura Pública de 24 de octubre de 2013 (asiento A00005 de la referida partida).

17.2. De la revisión de la partida registral de “el predio”, obra inscrita en el asiento 0009, la afectación en uso a favor de la “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Sector 2 del A.H. San Carlos”.

17.3. Sin embargo, de la revisión de la copia fedateada del título archivado del Título de Afectación en Uso de 15 de octubre de 2002 emitido por la Ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, se advierte que el nombre completo de la afectataria es “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Sector 2 del A.H. San Carlos del Parque Bajo” y no Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Sector 2 del A.H. San Carlos; por lo que se advierte que la inscripción de la afectación en uso en el asiento 0003 de la partida de “el predio” se encuentra incompleta.

18. Que, de lo indicado en el considerando anterior, se ha determinado que si bien “la administrada” inicialmente se denominó “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Sector Uno”, habiendo cambiado a “Organización de Pobladores Manuel Seoane Corrales Zona 2 del Asentamiento Humano San Carlos de Parque Bajo”, se advierte que a la fecha de emisión

del Título de Afectación en Uso de 15 de octubre de 2002, “la administrada” se denominaba “Asentamiento Humano Manuel Seoane Corrales” (asiento A0001 de la partida 01834681 de Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima), teniendo actualmente distinta denominación; por lo tanto, “la administrada” no ha acreditado fehacientemente ser la entidad afectataria;

19. Que, de lo evaluado en los considerandos anteriores, así como la información contenida en la Ficha Técnica n.º 0239-2022/SBN-DGPE-SDAPE se ha determinado lo siguiente:

- 19.1. De la inspección técnica inopinada realizada en “el predio” no se ha podido determinar que la posesión de “el predio” lo tenga “la administrada”, toda vez que el local se encontraba cerrado.
- 19.2. Si bien, de lo indicado por “el administrado” y de la inspección técnica se entrevistó con Eulogio Jorge Mallico, quien indicó ser representante de la Junta de Propietarios del Asentamiento Humano Manuel Seoane Corrales, no se ha determinado que dicha asociación se encuentre en posesión de “el predio”, ni se ha determinado que sea la entidad beneficiada de la afectación en uso.
- 19.3. Al respecto, de la consulta realizada a través de Publicidad Registral en Línea de SUNARP, se ha verificado que Junta de Propietarios del Manuel Seoane Corrales se encuentra inscrita como asociación en la partida n.º 14440036 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, habiéndose constituido por Escrituras Públicas del 12 de diciembre de 2019 y 08 de enero de 2020 ante el Notario de Lima Salgado Padilla Amadeo Felipe; asimismo, uno los fines de dicha asociación indica: “*saneamiento físico legal del inmueble que vienen ocupando en su calidad de poseionarios del local ubicado en el Jr. Prolongación Juan Pazos Mz i Lote 2 del AA.HH. Manuel Seoane Corrales, en el distrito de Santiago de Surco*”, el cual corresponde a “el predio”.
- 19.4. Por otro lado, respecto del petición de “la administrada” de realizar entrega física “el predio” a su favor mediante el acta respectiva, se debe señalar que, esta Superintendencia no otorgó el acto de afectación en uso en el marco de las normas del Sistema Nacional de Bienes Nacionales sino el acto de administración fue otorgado por COFOPRI bajo las leyes de su competencia; en tal sentido, no corresponde suscribir ningún acta de entrega física de “el predio”.

20. Que, de lo expuesto, al no haberse determinado que “la administrada” sea la misma entidad beneficiada de la afectación en uso y toda vez que no se tiene certeza que la posesión de “el predio” la tenga afectataria; corresponde **declarar improcedente la solicitud de modificación de denominación de titular de la afectación en uso**, por los motivos expuestos en la presente resolución;

21. Que, toda vez que se advirtió el posible incumplimiento de la afectación en uso, mediante Memorandos nros.º 04276 y 04490-2022/SBN-DGPE-SDAPE se ha informado y remitido la Ficha Técnica n.º n.º 0239-2022/SBN-DGPE-SDAPE a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para las acciones correspondientes a sus competencias. Asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la referida Subdirección para su conocimiento.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución n.º 005-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1095-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de la modificación de la denominación de la afectataria de la afectación en uso presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MANUEL SEOANE CORRALES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: **REMITIR** copia de la presente resolución a Subdirección de Supervisión de esta

Superintendencia, conforme a lo expuesto en la presente resolución.

TERCERO: 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 ESTATA