

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°1588-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 090-2012/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO y EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO MATEO PUMACAHUA SECTOR II** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 144,00 m², ubicado en Lote LC, Sector II del Asentamiento Humano Mateo Pumacahua, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03146855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, y anotado con CUS n.º 29370 (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 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 n.º P03146855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la 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”;

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° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

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 N° 28687 y sus modificaciones⁴ (en adelante "D.S. N° 006-2006-VIVIENDA"), la Superintendencia de Bienes Nacionales⁵ 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;

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 4 de julio de 1998, afectó en uso "el predio" a favor del "Asentamiento Humano Mateo Pumacahua Sector II" (en adelante "el afectatario"), para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: local comunal; inscribiéndose en el asiento 00002 de la partida n.° P03146855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX – Sede Lima (foja 95);

7. Que, siendo ello así, corresponde a esta Subdirección disponer la inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado representado por esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por la Octava Disposición Complementaria y Final del "DS n.° 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.° 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"⁷ (en adelante "la Directiva"), en concordancia con la Directiva n.° 001-2018/SBN, denominada "Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales"⁸ (en adelante "Directiva de Supervisión"), que derogó la Directiva n.° 003-2016/SBN;

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 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

⁴ Aprobado por el Decreto Supremo N° 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 TUO 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° 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.° 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

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

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



RESOLUCIÓN N°1588-2019/SBN-DGPE-SDAPE

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 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; 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 inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 0098-2012/SBN-DGPE-SDS del 16 de marzo de 2012 (foja 47) y su respectivo Panel Fotográfico (fojas 48 y 49) que sustenta a su vez el Informe de Brigada n.° 00070-2012/SBN-DGPE-SDS del 19 de marzo de 2012 (fojas 50 al 52). 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 técnica inopinada se verificó lo siguiente:

(...)

2.- Durante la inspección se constató dos edificaciones de un piso con cerco de ladrillo y un ingreso principal:

- El área de 90,00 m² está ubicada al lado izquierdo del terreno, viene siendo ocupado por el Sr. Ysmael Quispe Quispe, presentando edificación de madera con techo de calamina, piso de tierra compactada, no cuenta con los servicios básicos de infraestructura Urbana.

-El área de 54,00 m² está ubicada al lado derecho del terreno, presenta edificación de madera con techo de calamina¹⁰

12. Que, adicionalmente, con el Informe de Brigada n.° 00070-2012/SBN-DGPE-SDS la Subdirección de Supervisión informó que el 15 de junio de 2011, profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario realizaron una inspección técnica a “el predio”, constatando que se encuentra delimitado por un muro de ladrillo con un ingreso principal y en el interior existe edificación precaria con un área de 90,00 m² (ocupada por el Sr. Ysmael Quispe Quispe) y lo restante se encontraría una edificación de madera que corresponde eventualmente actividades comunales, en mérito a lo advertido la Subdirección de Supervisión mediante Oficio n.ros 07094 y 07219-2011/SBN-DGPE-SDS del 30 de junio de 2011 y 5 de julio del 2011 respectivamente (fojas 44 y 45) solicitó a “el afectatario” descargos respecto a la ocupación de “el predio” para lo cual le otorgó treinta (30) días calendarios de notificados los mencionados oficios;

¹⁰ Información recopilada de la Ficha Técnica n.° 0098-2012/SBN-DGPE-SDS.

13. Que, mediante escrito s/n (S.I. n.º 12194-2012, fojas 58 y 59) Pascual Bailon Yupa Paccara, en su calidad de Secretario General del Asentamiento Humano Mateo Pumacahua, comunicó las acciones que realizó logrando la desocupación por parte del ocupante Ysmael Quispe Quispe de "el predio", para dicho efecto adjunto: **i)** copia de la Resolución Gerencial n.º 126-2012-MDS-JM/GDIS del 6 de julio de 2012 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores en el que se dispone el Reconocimiento y registro de representantes de la Junta Directiva de la Organización Vecinal: "Asentamiento Humano Mateo Pumacahua" (foja 60); **ii)** carta notarial remitida al ocupante Ysmael Quispe Quispe suscrita por el Secretario General del "Asentamiento Humano Mateo Pumacahua" (fojas 61 al 64); **iii)** copia de la asamblea de emergencia (fojas 65 al 67); **iv)** copia de la denuncia policial (foja 69); **v)** fotografías (fojas 70 y 71);

14. Que, asimismo esta Subdirección realizó inspección intempestiva el 18 de mayo de 2017, a fin de determinar la situación física y legal de "el predio" a efectos de determinar si "el afectatario" cumple con la finalidad para el cual se le otorgó, producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0385-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de mayo de 2017 (foja 78) en el que se verificó lo siguiente:

"(...)

- 1.- Cerco perimétrico de material noble (muros de ladrillo y columnas de concreto armado), con acceso por la Av. Parque Zonal mediante una puerta precaria.
 - 2.- Al interior se observó que el predio se encuentra en construcción, verificándose 2 columnas de concreto armado, una gruta, material para construcción (piedra partida) y dos medios baños inconclusos.
 - 3.- el predio no cuenta con techo.
- Según lo manifestado por uno de los dirigentes, que nos dio las facilidades para acceder al predio estatal el uso continuará siendo servicios comunales, así como para el adulto mayor, vaso de leche, entre otros. También señaló que recibían apoyo de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, la misma que se encuentra paralizada temporalmente."¹¹

15. Que, en virtud a lo antes descrito, esta Subdirección mediante Oficio n.º 5154-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2017 (foja 79), solicitó documentación sustentatoria a "el afectatario" sobre el uso actual de "el predio" ya que de la inspección antes señalada se encontraba realizando una obra supuestamente vinculada al cumplimiento de la finalidad otorgada; asimismo, se le requirió adjuntar el documento que dispone el reconocimiento y registro de la Junta Directiva del "Asentamiento Humano Mateo Pumacahua Sector II", para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su recepción, siendo notificado el 3 de agosto de 2017;

16. Que, asimismo, mediante Oficios n.ºs 7246-2017/SBN-DGPE-SDAPE (foja 80) y 1528-2018/SBN-DGPE-SDAPE (foja 82) del 25 de setiembre de 2017 y 28 de febrero de 2018 respectivamente, esta Subdirección reiteró lo solicitado mediante Oficio n.º 5154-2017/SBN-DGPE-SDAPE, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su recepción, bajo apercibimiento de proseguir con el procedimiento de extinción de la afectación en uso, siendo notificado el 28 de setiembre de 2017 y 9 de marzo de 2018;

17. Que, con escrito s/n presentado el 25 de mayo de 2018 (S.I. n.º 19316-2018, foja 83) fuera de plazo, Aurelio Pichihua Carrión en calidad de Secretario General del "Asentamiento Humano Mateo Pumacahua del Sector II San Juan de Miraflores", señaló que no tuvo conocimiento de los Oficios n.ºs 7246 y 5154-2017/SBN-DGPE-SDAPE por ello otorgó respuesta sólo al Oficio n.º 1528-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2018, cumplió con presentar: **i)** carta firmada por el Secretario General del "Asentamiento Humano Mateo Pumacahua del Sector II San Juan de Miraflores" y la presidenta del Vaso de Leche en el que informan el uso de "el predio" en local comunal

¹¹ Información recopilada de la Ficha Técnica n.º 0385-2017/SBN-DGPE-SDAPE.



RESOLUCIÓN N°1588-2019/SBN-DGPE-SDAPE

multiuso, que viene siendo utilizado como vaso de leche (foja 84); ii) Resolución Subgerencial n.° 125-2018-SGPV-GDIS-MDSJM del 4 de mayo de 2018, en el que se dispone el reconocimiento y registro de representantes de la Junta Directiva de la Organización Vecinal: "Asentamiento Humano Mateo Pumacahua del Sector II San Juan de Miraflores" (foja 86);

18. Que, mediante Oficio n.° 7182-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2018 (foja 89) se comunicó a "el afectatario" que efectuada la revisión de los documentos presentados se advierte que la Resolución Subgerencial n.° 125-2018-SGPV-GDIS-MDSJM (foja 86) dispuso el reconocimiento municipal de la Organización Social denominada "Asentamiento Humano Mateo Pumacahua del Sector II San Juan de Miraflores"; denominación que difiere de "el afectatario" tal como consta en el título de Cofopri; por ello, se le solicitó aclarar si la beneficiaria de la afectación en uso es la misma persona que el "Asentamiento Humano Mateo Pumacahua Sector II San Juan de Miraflores"; no obstante, pese a estar notificado, no presentó la documentación solicitada hasta la emisión de la presente resolución, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (foja 90);

19. Que, en virtud del tiempo transcurrido esta Subdirección realizó una nueva inspección a fin de determinar la situación física y legal de "el predio" y verificar si "el afectatario" viene cumpliendo con la finalidad para el cual se le otorgó, producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 1434-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre de 2019 (foja 91) y panel fotográfico (fojas 92 y 93) en el que se verificó lo siguiente:

"(...)

2- Se trata de un terreno de naturaleza urbana, de pendiente plana y suelo apisonado, actualmente se encuentra cercada con construcción de material noble (columna de cemento y ladrillos) sin techo, con maderas desmontables colocadas en la ventana, puerta y portón con frente a la avenida parque zonal, cuenta con los servicios de agua y desagüe y veredas a ambas calles.

3- Al interior de la construcción, se encuentra un baño semi construido sin acabados, dos columnas de cemento, ladrillos apilados, montículo de piedra de construcción, escalera de metal en el suelo y materiales de madera en desuso.

4- Por manifiesto de la Sra. Lucia Valderrama (vecina, colindante del lote 1), hace dos (02) el Municipio de San Juan de Miraflores lo construyó para el uso de local comunal, pero actualmente se encuentra en abandono y en las noches ingresan personas de malvivir, convirtiéndolo el lugar en zona insegura para los vecinos y transeúntes (...)¹²

20. Que, como parte del presente procedimiento y en aplicación del primer párrafo del numeral 3.15 de "la Directiva", mediante el Oficio n.° 8540-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2019 (foja 100), esta Subdirección imputó cargos a "el afectatario", solicitándole sus descargos, así como presentar documentación que acredite el reconocimiento y registro de la Junta Directiva de "el afectatario" otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, el mismo que fue notificado el 21 de noviembre de 2019;

¹² Información recopilada de la Ficha Técnica n.° 0385-2017/SBN-DGPE-SDAPE.

21. Que, pese a estar debidamente notificado, “el afectatario” no presentó sus descargos hasta la emisión de la presente resolución, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (foja 101);

22. Que, si bien es cierto conforme a lo descrito en el numeral décimo tercer considerando de la presente resolución se logró la desocupación del ocupante Ysmael Quispe Quispe de “el predio”; no obstante, se advierte que Pascual Bailon Yupa Paccara, es el Secretario General del “Asentamiento Humano Mateo Pumacahua” organización distinta a “el afectatario”;

23. Que, asimismo, de acuerdo a lo señalado en los considerandos antes expuestos, Aurelio Pichihua Carrión es el Secretario de la Organización Social denominada “Asentamiento Humano Mateo Pumacahua del Sector II San Juan de Miraflores” quien remitió información solicitada a “el afectatario” (Asentamiento Humano Mateo Pumacahua del Sector II); sin embargo, de los documentos remitidos no se aprecia que se trate de la misma organización; aunado a ello se ha verificado (Ficha Técnica n.º 1434-2019/SBN-DGPE-SDAPE) que “el afectatario” no viene cumpliendo con destinar “el predio” a la finalidad otorgada, toda vez que el local se encuentra en abandono, por lo que corresponde a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad de la totalidad de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia;

24. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 45º y 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia;

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.ºs 2580 y 2581-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 102 al 106).

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de predio de 144,00 m², ubicado en Lote LC, Sector II del Asentamiento Humano Mateo Pumacahua, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03146855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **ASENTAMIENTO HUMANO MATEO PUMACAHUA SECTOR II** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio antes descrito, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Comuníquese y regístrese.-




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