



RESOLUCIÓN N.º 0096-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 688-2018/SBN-SDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** y **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto de un área de 183,92 m² que forma parte de uno de mayor extensión ubicado en el lote 8, manzana "C" del Asentamiento Humano "Los Pinos", distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento Lima, inscrito en la partida n.º P03217116 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, y anotado con CUS n.º 37876 (en adelante "el predio 1"); 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento² 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 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;

Respecto de inscripción de dominio del predio de 360.00 m²

3. Que, el Estado representado por la ex Comisión de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI⁴ es titular del predio de 360.00 m², ubicado en el lote 8, manzana "C" del Asentamiento Humano "Los Pinos", distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento Lima, inscrito en la partida n.º P03217116 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (en adelante "el predio");

¹ Aprobado por Ley n.º 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

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.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

⁴ 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".

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 modificaciones⁵ (en adelante "DS N° 006-2006-VIVIENDA"), señala que, la Superintendencia de Bienes Nacionales⁶ podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI⁷ 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 4 de setiembre de 2000, afectó en uso "el predio" en favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (en adelante "la afectataria"), por un plazo indeterminado, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, y que es un lote de equipamiento urbano (uso: área verde), por lo que constituye un bien de **dominio público de origen**; inscribiéndose en el asiento 00004 de la partida n.º P03217116 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima del ex Registro Predial Urbano, el 12 de febrero de 2003, hoy Registro de Predios de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima (fojas 4); por tanto, está demostrado que concluyó el proceso de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI;

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 referida octava disposición complementaria y final;

Respecto del procedimiento de extinción parcial 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"⁸ (en adelante "la Directiva"), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada "Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales"⁹ (en adelante "Directiva de Supervisión"), que derogó la Directiva n.º 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 competente¹⁰, 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;

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);

⁵ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ Aprobado por Resolución n.º 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

⁹ Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018.

¹⁰ Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el inicio del citado procedimiento estará a cargo de la SDS.



RESOLUCIÓN N.º 0096-2019/SBN-DGPE-SDAPE

11. Que, en el caso concreto, se tiene que de la evaluación del procedimiento de extinción, consta en autos que la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso de "el predio"), a efectos de determinar si "la afectataria" cumple con la finalidad para el cual se le otorgó "el predio"; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0829-2018/SBN-DGPE-SDS del 17 de mayo de 2018 (fojas 10), el Panel Fotográfico (fojas 11 al 13), el Plano Diagnóstico – Ubicación n.º 2280-2018/SBN-DGPE-SDS del 21 de mayo de 2018 (fojas 14), que sustentan a su vez el Informe n.º 1375-2018/SBN-DGPE-SDS del 1 de agosto de 2018 (fojas 6 y 8), en el que concluyó que "la afectataria" habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso descrita en el literal a) del décimo segundo considerando de la presente resolución, toda vez que se constató que "el predio" se encuentra ocupado parcialmente por terceros un área total de 183,92 m² (en adelante "predio 1") el mismo que está conformado por dos áreas 89,94 m² y 93,98 m² y el área restante de 176,08 m² se encuentra destinado para área verde en expansión (en adelante "predio 2");

12. Que, de acuerdo con los hechos descritos en la Ficha Técnica n.º 0829-2018/SBN-DGPE-SDS, se imputó a "la afectataria" la causal de extinción parcial de afectación uso, descrita en el literal a) del décimo segundo considerando de la presente resolución. En atención a ello, y teniendo en cuenta marco legal vigente, mediante Oficio n.º 2183-2018/SBN-DGPE-SDS del 4 de junio de 2018 (fojas 15), la Subdirección de Supervisión, en aplicación del primer párrafo del numeral 3.15) de "la Directiva" solicitó los descargos a "la afectataria" y comunicó lo dispuesto en la Ordenanza 1626; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la recepción del documento; notificación que se llevó a cabo el 6 de junio de 2018 (fojas 15);

13. Que, consta en autos que mediante Oficio n.º 049-2018-SGCPSP-GAF/MVTM presentado en forma extemporánea el 5 de junio de 2018 (fojas 19), "la afectataria" presentó sus descargos señalando lo siguiente:

13.1. Alega que, recién han iniciado las acciones para la recuperación de "el predio" y revisada la partida verificó que no se encuentra inscrita la Ordenanza n.º 1626, por ello –según dice–, no surte efectos toda vez que no se ha procedido con la inscripción correspondiente ante los Registros Públicos; y,

13.2. Sostiene que, las gestiones municipales anteriores, han sido pasivas respecto la protección, recuperación y utilización de los bienes inmuebles administrados por su comuna; no obstante, actualmente tienen como uno de sus principales objetivos proteger y recuperar los bienes inmuebles de propiedad estatal, de propiedad y/o administrados por su entidad edil;

14. Que, obra en autos la Ordenanza N° 1626 aprobada en Sesión Ordinaria de Concejo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 4 de setiembre de 2012¹¹ (fojas 16), a través de la cual se **desafectó el uso del suelo para fines de vivienda** (Residencial de Densidad Media – RDM), entre otros predios del asentamiento humano

¹¹Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de setiembre de 2012.

“Los Pinos”, parte de “el predio” (183,92 m², es decir el “predio 1”); por lo que se infiere que el área remanente (176,08 m², es decir el “predio 2”) conserva su uso de parque – jardín ;

15. Que, en relación a la referida ordenanza municipal, se debe precisar que el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades¹² (en adelante “la LOM”), establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico. Asimismo, su artículo 39° señala que, “Los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos (...)”; de igual manera, el artículo 40° precisa que, “Las Ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal (...)”;

16. Que, en ese sentido, está demostrado que la Municipalidad Metropolitana de Lima, en uso de sus facultades normativas, modificó sólo el uso del “predio 1” (183,92 m²) de **parque – jardín a vivienda**. Cabe precisar que, dicha modificación coincide con el resultado de la inspección efectuada por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (undécimo considerando de la presente resolución), en la cual se determinó que el “predio 1”, **viene siendo ocupado por terceros**. Aunado a ello, se tiene que “la afectataria” no cuestionó el cargo imputado y además aceptó no haber realizado las acciones de recuperación, quedando objetivamente demostrado el incumplimiento de la finalidad respecto del “predio 1”; razones más que suficientes para que esta Subdirección disponga la extinción parcial de la afectación en uso otorgada a “la afectataria”;

Respecto del procedimiento de conservación parcial de la afectación en uso

17. Que, es conveniente precisar que el “predio 2”, constituye un **bien de dominio público de origen**, destinado a parque – jardín, es decir, constituye un **área verde**, por lo que se encuentra dentro del supuesto previsto en el artículo 1° de la Ley n.° 26664¹³, según la cual, los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con **carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles**;

18. Que, en ese sentido, siendo manifiesto el déficit de áreas verdes en la ciudad de Lima y distritos¹⁴, situación a la cual esta Subdirección no puede ser indiferente. Por tanto, corresponde disponer la conservación de la afectación en uso respecto del “predio 2” en favor de “la afectataria”; debiendo ésta dar cumplimiento estricto a sus obligaciones inherentes como administradora, la cual incluye además, la defensa y recuperación de los bienes de dominio público¹⁵;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, “la LPAG”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales Nos. 0206, 0207 y 0208-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 28 al 33);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO**, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 360,00 m², ubicado en el lote 8, manzana “C” del Asentamiento Humano “Los Pinos”, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento Lima, inscrito en la Partida Registral

¹² Aprobado por Ley n.° 27972, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 27 de mayo de 2003.

¹³ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de septiembre de 1996.

¹⁴ Romero Benites, Rocio (12 de enero de 2017). Lima tiene un déficit de 56 millones de metros cuadrados en áreas verdes: RPP Noticias. Lima – Perú. <https://rpp.pe/politica/actualidad/lima-tiene-un-deficit-de-56-millones-de-metros-cuadrados-en-areas-verdes-noticia-1021931>.

¹⁵ Artículo 17-G del Decreto Legislativo n.° 1358. Competencia de entidades sobre bienes de dominio público

Las funciones de saneamiento físico legal, administración, conservación, defensa y recuperación de los bienes de dominio público competen a las entidades responsables del uso público del bien o de la prestación del servicio público, de conformidad con la normatividad aplicable.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N.º 0096-2019/SBN-DGPE-SDAPE

n.º P03217116 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; de conformidad con lo expuesto en séptimo considerando de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto de un área total de 183,92 m² el mismo que está conformado por dos áreas 89.94 m² y 93.98 m² que forma parte de uno de mayor extensión ubicado en el lote 8, manzana "C" del Asentamiento Humano "Los Pinos", distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento Lima, inscrito en la Partida Registral n.º P03217116 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; de conformidad con lo expuesto en décimo sexto considerando de la presente resolución.



TERCERO: Disponer la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, respecto del área de 176,08 m², ubicado en el lote 8, manzana "C" del Asentamiento Humano "Los Pinos", distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento Lima, inscrito en la Partida Registral n.º P03217116 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; de conformidad con lo expuesto en décimo octavo 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, Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-




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