

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0332-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 7 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 1693-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES DE LA ZONA SUR PARCONA - ICA**, representada por el presidente Señor Flivio Máximo Calderón Fernández, mediante la cual peticiona la **CESION EN USO** del predio de 317,94 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote 15, Manzana C4 del Centro Poblado de Parcona – Cercado (Primera Etapa), distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida n.º P07009367 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º XI - Sede Ica, anotado con CUS n.º 19812 (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 Estatales<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> 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 Estatales<sup>[3]</sup> (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, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo XVI del Capítulo IV del Título III de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 107º que “por la cesión en uso sólo se otorga el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio estatal a un particular, a efectos que lo destine a la ejecución de **un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo**, sin fines de lucro”. Asimismo, de conformidad con lo señalado el artículo 110º de “el Reglamento”, lo no previsto en el referido Subcapítulo, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable;

4. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 005-2011/SBN<sup>[4]</sup>, 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”), la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final;

5. Que, por su parte, el artículo 32º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia. En concordancia con ello, de lo señalado en los numerales 2.4, 2.5 y 3.5 de “la Directiva”, tenemos que **la cesión en uso se constituye sobre bienes de dominio privado del Estado de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado**, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto su condición jurídica y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo;

6. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>[5]</sup> o adquiera el dominio<sup>[6]</sup> de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al artículo 36º de “el Reglamento”; por lo cual, **la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable<sup>[7]</sup>**, es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla;

7. Que, el numeral 3.4) de “la Directiva” establece que recibida la solicitud, la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud;

8. Que, asimismo, de conformidad con el numeral 18-A.1 del artículo 18-A del Decreto Ley n.º 1358, incorporado en el numeral 29.1) del artículo 29 del “TUO de la Ley”, para optimizar el Saneamiento Físico Legal de los Inmuebles Estatales y Facilitar la Inversión Pública y Privada, establece que: *“En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentra bajo su titularidad o administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público”*;

#### **Respecto del procedimiento de cesión en uso de “el predio”**

9. Que, mediante Escrito s/n presentado el 19 de diciembre de 2019 (S.I. n.º 40480-2019), la **ASOCIACION DE POBLADORES DE LA ZONA SUR PARCONA - ICA**, representada por el Presidente Señor Flivio Máximo Calderón Fernández, (en adelante “la administrada”), peticona la cesión en uso de “el predio” para destinarlo a local comunal, el cual prestaría diferentes usos como, reuniones sociales, culturales, recreativas (matrimonios, sepelios, promociones, aniversario, entre otros), y que una vez otorgada dicho acto, su representada de manera progresiva iniciará la construcción de “el predio” mediante apoyo de la población y la gestión a realizarse ante los organismos públicos y privados. Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Acta de Asamblea General Extraordinaria del 10 de noviembre de 2018 (fojas 11), **b)** Memoria Descriptiva (fojas 12), **c)** Plano de Localización – Ubicación – Perimétrico (fojas 13), **d)** Certificado de Habilidad (fojas 14), **e)** Fotos (fojas 15), **f)** CD (fojas 16);

**10.** Que, mediante Informe Preliminar n.º 01477-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2019 (fojas 17 al 19) se procedió a evaluar la documentación técnica remitida por "la administrada" determinándose que:

**10.1.** "El predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º P07009367 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º XI - Sede Ica, con CUS n.º 19812.

**10.2.** De la revisión del visor de mapas de la SUNARP se determinó que el área solicitada se superpone con las partidas nos. P07009367, P07009366, P07009381 y P07009382 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º XI - Sede Ica.

**10.3.** De la revisión del JMAP se verifica que no existen procedimientos administrativos concluidos con derechos otorgados ni en trámites; tampoco existen procesos judiciales.

**10.4.** Revisada el aplicativo del Google Earth del 15 de junio de 2019, aplicativo que es utilizado a manera de consulta y de forma referencial a efectos de determinar la situación física de "el predio", se puede visualizar que éste se encuentra ubicado en una zona de naturaleza urbana. Para determinar la situación actual es necesario efectuar una inspección técnica.

**10.5.** Respecto a los requisitos técnicos señalados en "la Directiva", "la administrada" cumplió con presentar la documentación técnica, sin embargo, no cumplió con presentar Certificado de Parámetros Urbanísticos y el Expediente del proyecto.

**11.** Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se debe precisar que la partida n.º P07009367 (CUS n.º 19812) corresponde al predio ubicado en el lote 15 de la manzana C4 del Centro Poblado de Parcona - Cercado (Primera Etapa), distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, y las partidas nos. P07009366, P07009381 y P07009382 corresponden a los predios ubicados en los lotes 14, 29 y 30 de la manzana C4, cuyas propiedades corresponden a terceros y con uso de vivienda;

**12.** Que, luego de la evaluación correspondiente, con Oficio n.º 961-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de febrero de 2019 (fojas 31), notificado el 13 de febrero del 2019, esta Subdirección solicito a "la administrada", en virtud de lo establecido en el numeral 3.1 de "la Directiva", cumpla con lo siguiente: a) Indicar el nombre, datos de identidad y domicilio del solicitante y/o de su apoderado o representante legal. Tratándose de personas jurídicas, acompañará copia simple del DNI o Carnet de Extranjería de su representante legal, en cuyo caso además indicará la partida registral y el asiento donde constan inscritas las facultades del representante legal para realizar el presente pedido; asimismo, indicar el asiento de la partida registral en el que consta el objeto de su representada; b) Precisar la expresión concreta de lo pedido, indicando el área del predio materia de solicitud, su ubicación exacta, el uso al que se destinará y el plazo; asimismo, a fin de evaluar si su pedido se enmarca dentro del supuesto legal establecido para la cesión en uso, deberá acreditar el fin no lucrativo de su proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo. Adicionalmente, en el caso de que su representada esté ocupando "el predio", deberá remitir documentos de fecha cierta que acrediten dicha situación. Asimismo, en caso de remitir documentos en copia simple, será necesario que remita declaración jurada acerca de su autenticidad. de acuerdo al punto 49.1.1, numeral 49.1, artículo 49º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el D.S. n.º 004-2019-JUS; c) Adjuntar el expediente del proyecto; d) Adjuntar el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio, de no ser compatible la zonificación con la finalidad propuesta, deberá presentar un Anexo del referido certificado, en el cual se señale si es que el uso que se dará al predio es compatible con la referida zonificación; otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, se sirva presentar la documentación solicitada, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud , de acuerdo al numeral 3.4 de "la Directiva";

**13.** Que, en ese sentido, mediante Escrito s/n recepcionado el 28 de febrero de 2019 (S.I. n.º 05450-2019 [fojas 33 y 34]) “la administrada” dentro del plazo otorgado, remite respuesta y señaló que: **1)** Cumple con indicar su nombre, documento identidad, domicilio real y el cargo que ocupa a la fecha en la Institución que representa, teniendo como Partida n.º 11014220 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ica; **2)** Su solicitud está dirigida, en que se reconozca el derecho que tiene su representada sobre “el predio”, el cual se encuentra destinado a uso comunal, a tiempo indefinido, y con un fin no lucrativo por ser una persona jurídica no societaria; y **3)** Adjunta: **i)** Certificado de inscripción de RENIEC (fojas 35 y 36), **ii)** Partida n.º 11014220 (fojas 36), **iii)** Certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas Libro de Asociaciones (fojas 38 al 41), **iv)** Resoluciones de Alcaldía nos. 075 y 081-92-A/MDP del 4 y 11 de setiembre de 1992 (fojas 43y 44), **v)** Certificados y Constancia de damnificado (fojas 45 al 49), **vi)** Fotos (fojas 50), **vii)** entre otros;

**14.** 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, que sea de dominio privado del Estado y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla a continuación:

**14.1.** “El predio” es de propiedad estatal; conforme obra registrada la titularidad del mismo a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida n.º P07009367 de la Oficina Registral de Ica y anotado con CUS n.º 19812.

**14.2.** En lo que concierne a la libre disponibilidad, según el Informe Preliminar n.º 01477-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre del 2020, se determinó, entre otros, que “el predio”: **i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida n.º P07009367 de la Oficina Registral de Ica y anotado con CUS n.º 19812; **ii)** No se superpone con solicitudes pendientes, solicitudes en trámites, ni procesos judiciales; **iii)** De la imagen del Google Earth del 15 de junio de 2019 se identificó que se encuentra en zona urbana; y, **iv)** Mediante la Resolución n.º 0476-2019/SBN-DGPE-SDAPE se dispuso la extinción de la afectación en uso al Club de Madres Carlos Guillen Loayza respecto de “el predio”; por lo tanto, sería de libre disponibilidad.

**14.3.** Se pudo verificar que según el Informe de Brigada n.º 0324-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de julio del 2020, “el predio” es un es un lote de equipamiento urbano, destinado a servicios comunales, por lo tanto, constituye un bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1 del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202, el cual expresamente señala que: “constituye bien de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”; por lo cual, se determina que “el predio” se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia.

**15.** Que, asimismo, de acuerdo al Informe de Brigada n.º 0324-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de julio del 2020 (fojas 55 al 57), señala que los requisitos generales que debe contener una solicitud de cesión en uso están descritos en los literales a), b), c), d), e), f), g) y h) del numeral 3.1 de “la Directiva”; sin embargo, en aquellos procedimientos en que se solicita en vía de regularización, no resulta necesaria la presentación de los requisitos señalados en los literales g) y h) de conformidad al numeral 3.2 de “la Directiva”; por lo que, del contenido de las solicitudes de ingreso nos. 40480-2019 y 05440-2020 se desprende que “la administrada” solicita la cesión en uso de “el predio” con la finalidad de continuar manteniendo la posesión y destinarlo al funcionamiento de su local comunal, es decir solicita la cesión en uso en vías de regularización, adicionalmente se infiere que solicita la cesión en uso por el plazo máximo establecido en la norma. En tal sentido, “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en el numeral 3.1. de “la Directiva”, a excepción de los literales g) y h) ya que en el presente caso no es exigible al ser un procedimiento en vías de regularización conforme lo señala el numeral 3.2. de “la Directiva”;

16. Que, tomando en cuenta lo indicado, esta Subdirección con la finalidad de identificar si “el predio” viene siendo destinado al uso y funcionamiento de un local comunal por parte de “la administrada”, dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** (primer párrafo del subnumeral 3.5 de “la Directiva”), resultado de lo cual se emitió el siguiente documento:

Respecto a la inspección técnica de “el predio” se debe indicar que, mediante Ficha Técnica n.º 0372-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2020 (fojas 59), se determinó que:

(...)

1. El predio se encuentra en zona urbana presenta una topografía llana, el acceso por la calle Abraham Valdelomar (vía asfaltada). en la pared frontal lleva la inscripción: “Asociación de Pobladores – Lima Sur” además de la dirección: Abraham Valdelomar 155-161.
2. El predio está constituido por una edificación de un piso de paredes de adobe con columnas de concreto y techo de carrizo bambú en mal estado de conservación, cuenta con una puerta de ingreso de fierro ubicado frente a la calle Abraham Valdelomar, que al momento de la inspección se encontraba cerrada con un candado.
3. Por medio de las ventanas de la fachada se pudo observar en el interior ambientes desocupados sin puertas, el ambiente mayor aldaño a la puerta de ingreso se encuentra utilizado como garaje de mototaxi, también se pudo observar en la parte posterior de la edificación dentro del predio un patio en el cual se encuentra estacionado un auto antiguo y ropa colgada en un cordel para el secado.

17. Que, de la inspección técnica realizada se pudo identificar que “el predio” se encuentra con una infraestructura en mal estado, no viene siendo destinado a un local comunal, por el contrario, está siendo utilizado como un garaje por terceras personas, asimismo, “la administrada” señaló que si fuese el caso de que se le otorgue la cesión en uso, recién empezaría a buscar apoyo económico para la construcción del local comunal; por lo cual, no sería pertinente adecuar el presente procedimiento a una cesión en uso en vías de regularización;

18. Que, asimismo, el numeral 29.1) del artículo 29 del “TUO de la Ley”, habilita que es posible constituir cesión de uso sobre bienes estatales de dominio público, dentro de los cuales se encuentran los equipamientos urbanos destinados a servicios comunales, siempre que se cumpla con los presupuestos tanto de lo previsto en el artículo 18-A de la Ley n.º 29151, como de artículo 107º de “el Reglamento”, esto es, *que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público, y que el bien se destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro;*

19. Que, de igual forma, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, emitió el Informe n.º 281-2018/SBN-DNR-SDNC del 20 de setiembre de 2018 (fojas 60 al 63) indicando en el numeral 3.11 del análisis de dicho informe que: *“Esta modificación contiene medidas que facilitan el aprovechamiento de los bienes estatales de dominio público, es decir, permitirá la constitución de actos de administración sobre un bien de dominio público a condición que no se desnaturalice el normal funcionamiento del uso público del mismo o la prestación del servicio público, sin necesidad de realizar previamente la desafectación de dicho bien al dominio privado del Estado”;*

20. Que, se debe tomar en cuenta que el predio” **constituye un bien de dominio público del Estado**, que “la administrada” **no presentó los requisitos** señalados en los literales g) y h) de “la Directiva”, y no se cuenta con una justificación para que “el predio” **será destinado a un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro**; así como no viene brindando el uso público o servicio público por parte de su titular o administrador; por lo cual, se considera pertinente que, mientras el “predio” mantenga su condición y naturaleza jurídica de bien de dominio público; no es viable otorgar la cesión en uso solicitada, salvo que previamente se apruebe su desafectación administrativa;

**21.** Que, no obstante, se debe precisar que el artículo 43º del Reglamento de la Ley 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales; señala que: “(...) La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público (...)”; siendo el área competente la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, la cual consiste en una declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia, despojar a un predio de su condición de dominio público incorporándolo al dominio privado del Estado, y procede siempre y cuando el bien de dominio público haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público;

**22.** Que, adicionalmente, toda vez que se ha advertido ocupación en “el predio”, corresponde poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan 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”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 *Ley de Procedimiento Administrativo General* aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0433-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 64 al 67);

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES DE LA ZONA SUR PARCONA - ICA**, representada por el presidente Señor Flivio Máximo Calderón Fernández, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el Portal Web de la SBN**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**

[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.º 007-2008-VIVIENDA, publicado 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.

[4] Aprobada por Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada por Resolución n.º 047-2016/SBN.

[5] A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4º de "el Reglamento".

[6] A través de actos de disposición de conformidad al literal c) del artículo 4º de "el Reglamento".

[7] **Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS , que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General**

***"Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia***

*123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular".*