

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0804-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n° 869-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE INTERÉS SOCIAL HIJOS DE COMBATIENTES** representada por su presidente Miguel Angel Tumba Valenzuela, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** respecto de un área de 3 029,79 m² (0,3030 ha) ubicada a la altura del km 39 de la carretera Lima Ancón, margen izquierda, distrito de Ancón, provincia de Lima, departamento de Lima (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 Estatales aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA [1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento[2] aprobado mediante Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (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 Estatales aprobado con Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA[3] (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, mediante escrito presentado el 26 de agosto del 2020 [(S.I. n° 13063-2020), folio 1 al 2], la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE INTERÉS SOCIAL HIJOS DE COMBATIENTES** representada por su presidente Miguel Angel Tumba Valenzuela (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de un área de 3 029,79 m², la cual – según indica – estaría en posesión por más de un año, a fin de destinarla a uso de vivienda, dado que, los asociados carecen de vivienda propia. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del plano ubicación lámina U - 01 de noviembre de 2020 (folio 2); **b)** copia simple del libro de actas abierto el 20 de agosto de 2020 (folio 3 al 8); y, **c)** copia simple del libro de registro de padrón de socios (folio 9 al 16).

4. Que, conforme a la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA (en adelante “Reglamento derogado”), se adecúan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. Que, el presente procedimiento administrativo de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el art. 161º que, por la cesión en uso solo 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, deportivo y/o de forestación** que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento”.

6. Que, el procedimiento de la cesión en uso se encuentra desarrollado en el artículo 135º y siguientes de “el Reglamento”, asimismo, los requisitos se encuentran señalados en el artículo 100º y 163º del mismo cuerpo normativo, aplicándose la Directiva nº 005-2011-SBN, 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 nº 005-2011-SBN”), supletoriamente en lo que se considera pertinente y no se oponga a “el Reglamento”.

7. Que, el artículo 56º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter de alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. Que, por su parte, el artículo 137º de “el Reglamento” dispone que la calificación de la solicitud comprende la verificación del derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que solicita y el marco legal aplicable.

9. Que, por su parte el artículo 136º de “el Reglamento” prescribe que la entidad procederá a evaluar la solicitud presentada y, de corresponder, solicitará al administrado para que en el plazo de no mayor de diez (10) días hábiles efectúe la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar nº 02610-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2020 (folios 17 al 20), en el que se determinó, lo siguiente: **i)** consultada la Base SUNARP se observa que el **0,14%** (4,18 m²) de “el predio” recae sobre predio inscrito en la partida n.º P01007725 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Norte - Zona Registral nº IX - Sede Lima a favor del Estado representado por esta Superintendencia, el mismo que constituye un equipamiento urbano destinado a complejo deportivo y se encuentra afectado en uso a favor de la

Municipalidad Distrital de Ancón y anotado con **CUS n° 29686**; asimismo, el **55,01%** (1 666,62 m²) de “el predio” se encuentra sobre predio inscrito en la partida n.° 13598447 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado representado por esta Superintendencia y anotado con **CUS n° 98349**; el **14,69%** (444,99 m²) de “el predio” recae sobre el predio inscrito en la partida n.° P01005355 del Registro de Predios de la Zona Registral n° IX - Sede Lima a favor de la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, actualmente Organismo de Formalización de la Propiedad Informal; y, el **30.17%** (914,00 m²) se encontraría en área sin inscripción registral; **ii)** de acuerdo a Ordenanza n° 1018-MML emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 99,86% (3 025,61 m²) de “el predio” se encuentra ubicado en área zonificada como protección y tratamiento paisajista - PTP; y, el 0,14% (4,18 m²) de “el predio” se encuentra ubicado en área zonificada como otros usos - OU; **iii)** revisada las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth al 08 de mayo de 2020, se observó que “el predio” se encuentra desocupado.

12. Que, de lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que el 14,69% (444,99 m²) de “el predio” recae parcialmente sobre predio inscrito en la partida n° P01005355 del Registro de Predios de la Zona Registral n° IX - Sede Lima a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, por lo que esta Superintendencia carece de competencia para emitir actos de administración sobre dicha área; en la medida que no existe titularidad a favor del Estado representado por esta Superintendencia, siendo improcedente en este extremo, otorgar su administración.

13. Que, respecto del 0,14% (4,18 m²) de “el predio” que recae sobre el predio inscrito en la partida n.° P01007725 del del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Norte - Zona Registral n° IX - Sede Lima a favor del Estado representado por esta Superintendencia; es improcedente otorgar actos de administración, al no ser de libre disponibilidad, toda vez que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón.

14. Que, en relación al 55,01% (1 666,62 m²) de “el predio” que recae sobre el predio inscrito en la partida n.° 13598447 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado representado por esta Superintendencia; se precisa que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use o adquiera el dominio de un predio estatal, **a título oneroso**, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad con el numeral 68.1 del artículo 68° 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; es decir, su petición por sí mismo no obliga a las entidades a concederla.

15. Que, en atención al considerando precedente, si bien, esta Superintendencia tiene competencia para evaluar actos de administración sobre el área indicada en el considerando anterior, es relevante mencionar que la finalidad del acto administrativo de cesión de uso es el otorgar 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, deportivo, y/o de forestación** que coadyuven a los fines estatales, siendo que, de forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público. En ese orden de ideas, es preciso indicar que, la finalidad que pretendería “la administrada” es la de darle uso de viviendas, siendo que, esta no concuerda con la finalidad del acto administrativo de cesión de uso, toda vez que, si bien busca modificar las condiciones de vida de los asociados de “ la administrada” requiere de un uso permanente y no temporal de “el predio”, motivo por el cual corresponde declarar improcedente la solicitud respecto a dicha área y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

16. Que, respecto del 30.17% (914,00 m² respecto de “el predio”) que se encontraría en área sin inscripción registral, cabe agregar, además de lo señalado en los considerandos décimo cuarto y décimo quinto, que, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” dispone que todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente, por lo resulta improcedente llevar a cabo actos de administración a favor de particulares, respecto de predios sin inscripción registral.

17. Que, por otro lado, toda vez que “la administrada” manifestó encontrarse en posesión de “el predio”, esta Subdirección dispone poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la “Directiva n° 005-2011-SBN”, la Resolución n° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, y el Informe Técnico Legal n° 0974-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2021, Informe Técnico Legal n° 0975-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2021, Informe Técnico Legal n° 0976-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2021 y Informe Técnico Legal n° 0977-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE INTERÉS SOCIAL HIJOS DE COMBATIENTES** representada por su presidente Miguel Ángel Tumba Valenzuela, mediante la cual solicita la **CESIÓN EN USO**, en virtud a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. -

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado con Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA, publicado en el diario “El Peruano” el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.

[3] Aprobado con el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.