

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0822-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 945-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA ZONA ESTE DE LA PLANICIE**, representado por su Presidenta del Consejo Directivo Teresa Elizabeth Zegarra Vega de Zegarra, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** de un área de 7 595,49 m² (en adelante “el predio”), ubicada en Lote s/n, Manzana J de la Urbanización La Planicie Zona Este, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida N° 45467317 del Registro de Predios Lima y anotado con CUS N° 26329; 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 N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con 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 por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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 10 de agosto de 2020 [(S.I. n.º 11720-2020), folio 1 al 5], la Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de la Planicie (en adelante “la administrada”), representada por Teresa Elizabeth Zegarra Vega de Zegarra, peticionó la afectación en uso en vía de regularización de un área de 8 250,00 m², ubicada en la Manzana J de la Urb. La Planicie, Zona Este, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida N° 45467317 del Registro de Predios Lima, para que continúe destinándola a fines recreativos, deportivos y culturales, ya que manifiesta que su representada ha construido campos deportivos, zona administrativa, zona de culto religioso, teatro al aire libre, juegos infantiles, etc. Asimismo, señaló, entre otros, que un área de 7 595,49 m² fue adjudicado a la Asociación Evangélica la Voz de los Mártires para la construcción de un albergue, sin embargo, toda vez que la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie (partida N° 01769316 del Registro de Personas Jurídicas de Lima) demostró judicialmente que tenía la posesión de la citada área y que habían realizado obras sobre la misma, esta Superintendencia desafectó la misma, por lo que, considerando que de acuerdo a las normas de aquella época la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie no podía solicitar la afectación en uso, es que se creó la nueva persona jurídica denominada Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de la Planicie, la cual se encuentra inscrita en la partida N° 11711583 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Para tal efecto presentó imágenes fotográficas (folios 5 y 5).

4. Que, se debe precisar que “la administrada” ingresó su pedido durante la vigencia del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante “Reglamento derogado”), derogado a través del numeral 1, de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA^[1] (“el Reglamento”), vigente Reglamento de la Ley N° 29151. Sobre el particular tenemos que el procedimiento de cesión en uso se encontraba regulado en el artículo 107° del “Reglamento derogado”, el cual prescribía 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, el procedimiento y los requisitos para su procedencia se encontraban desarrollados en la Directiva N° 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”, aprobada mediante Resolución N° 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución N° 047-2016/SBN (en adelante “la Directiva”), de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final, concordante con el artículo 110° del “Reglamento derogado”.

5. Que, en dicho contexto, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N° 02901-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2020 (folios 6 al 9), en el que se determinó, entre otros, que: **i)** “la administrada” no presentó documentación técnica (plano perimétrico – ubicación, ni memoria descriptiva^[2]), por lo cual, para el presente análisis se tomó en cuenta el polígono referencial que figura en la Base Única de esta Superintendencia, el cual describe un área de 8 283,93 m² (datum PSAD56 zona 18 sur); **ii)** realizado el cruce de información con la Base Única SBN, el aplicativo JMAP y el geovisor de la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, el predio inscrito en la partida N° 45467317 del Registro de Predios de Lima está anotado con CUS N° 26329; **iii)** revisado el legajo SINABIP del CUS N° 26329, se advirtió lo siguiente: **a)** el predio se encuentra con la condición de vigente y con la sub condición de en saneamiento, tiene un área registral de 8 250,00 m², es denominado “Local de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie”, forma parte de la manzana J de la Urbanización La Planicie Zona Este, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, y está inscrito a favor del Estado en la partida N° 45467317 del Registro de Predios de Lima, **b)** cuenta con la restricción de aporte reglamentario destinado a “servicios comunales”, por lo cual se trata de un predio de dominio público; **c)** el predio de 8 250,00 m² está conformado por dos áreas: un área de 654,51 m² afectada en uso a favor de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie, mientras que el área restante de 7 595,49 m² no cuenta con acto de disposición y **d)** a través del Memorando N° 518-2003/SBN-GO-JAR se informó que el predio de 7 595,49 m² estaba siendo usada por la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie como área recreativa; **iv)** según Plano de Zonificación aprobado con Ordenanza N° 1144-MML del 18 de mayo de 2008, el predio se encuentra dentro de la zonificación de otros usos (UO); **v)** un área de 654,51 m² (representa el 7,93 % del predio) se encuentra afectado en uso a favor de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie en mérito a la Resolución Suprema N° 002-95-PRES del 09 de enero de 1995; **vi)** respecto a un área de 7 595,49 m² (representa el 92,07 % del predio) se viene evaluando el pedido de cesión en uso formulado por Steven Paul Frerichs Curtis en el Expediente N° 1673-2019/SBNSDAPE (S.I. N° 40755-2019); **vii)** de acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 30 de agosto de 2019, la mayor del parte del predio presenta vegetación y en la parte norte se aprecian edificaciones dispersas, mientras que el sur del predio se encontraría ocupado por una cancha de tenis y un estacionamiento.

6. Que, revisados los antecedentes del CUS N° 26329, es necesario tener en consideración lo siguiente:

6.1 El Estado es propietario del predio de 8 250,00 m², ubicado en el lote s/n de la manzana J de la Urbanización La Planicie Zona Este, ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la ficha N° 1650413 continuada en la partida N° 45467317 del Registro de Predios de Lima (folios 10 y 11) y anotado con CUS N° 26329 (el cual es un aporte reglamentario destinado a “área comunal” según el asiento 2-b [folio 12], modificado en el asiento 10-b [folio 16]) de la ficha N° 79213 continuada en la partida N° 11048237 del Registro de Predios de Lima correspondiente a la Urbanización La Planicie Zona Este), el mismo que mediante la Resolución Ministerial N° 330-89-VC-5600 del 12 de octubre de 1989 (folio 40 y 41) fue afectado en uso a favor de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie, para que lo destine a la construcción de un complejo deportivo (asiento 1-d [folio 10] de la ficha N° 1650413); y posteriormente, mediante Resolución N° 127-94/SBN del 16 de junio de 1994 (folio 39), se declaró la reversión a favor del Estado, entendiéndose extinción, del área de 7 595,49 m² (asiento 1-c [folio 10] de la ficha N° 1650413).

6.2 Mediante Resolución Suprema N° 002-95-PRES del 09 de enero de 1995 (folio 37), se afectó en uso el área de 7 595,49 m² a favor de la Asociación de Iglesias Evangélicas del Perú “La Voz de los Mártires” para que lo destine a la construcción de un albergue infantil (asiento 2-d [folio 10] de la ficha N° 1650413); precisándose en la acotada resolución que el área de 654,51 m² es la afectada

a la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie (asiento 3-d [folio 10] de la ficha N° 1650413). Posteriormente, mediante la Resolución N° 185-2002/SBN-GO-JAR del 15 de noviembre de 2002 (folio 42), se declaró la desafectación a favor del Estado del área de 7 595,49 m², en atención a la renuncia a la afectación en uso formulada por la Asociación de Iglesias Evangélicas del Perú “La Voz de los Mártires”, conforme obra en el asiento E00001 de la partida N° 45467317 del Registro de Predios de Lima (folio 11).

7. Que, en atención al Memorando N° 02647-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre de 2020 (folio 28) de esta Subdirección, reiterado mediante los Memorando N°s 02979 y 03347-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 y 27 de noviembre de 2020 respectivamente (folios 30 y 32 respectivamente), a través del Informe N° 00156-2020/SBN-DNR-SDNC del 24 de noviembre de 2020 (folios 35 al 36), la Subdirección de Normas y Capacitación, área que depende jerárquicamente de la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia y que tiene entre sus funciones la de “[a]bsolver las consultas efectuadas por las áreas de la Institución, las Entidades y administrados sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del SNBE” (literal c) del artículo 37° del “ROF de la SBN”), emitió opinión sobre la interpretación del artículo 107° del “Reglamento Derogado”.

8. Que, en atención a lo expuesto, con Oficio N° 00202-2021/SBNDGPE-SDAPE del 13 de enero de 2021 [(en adelante “el Oficio”) folios 50 y 51], esta Subdirección hizo de conocimiento de “la administrada” la evaluación realizada en el Informe Preliminar N° 02901-2020/SBN-DGPE-SDAPE; haciéndole además, entre otras, las siguientes precisiones: **i)** un área de 654,51 m² (representa el 7,93 % de “el predio”) se encuentra afectada en uso a favor de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie; **ii)** del contenido del pedido se colige que “la administrada” afirma que su representada y la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie son la misma persona jurídica, sin embargo, esta situación no está acreditada ya que revisadas las partidas N°s 01769316 y 11711583 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se advierte que ambas personas jurídicas se encuentran vigentes y no se evidencia que tengan relación, por lo cual, es necesario que “la administrada” aclare este extremo a fin de determinar la situación del área de 654,51 m² y el área materia de solicitud; **iii)** revisado el Asiento A00001 de la partida N° 11711583 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se advierte que los fines de “la administrada” son: **a)** disponer y cuidar se cumplan las medidas de seguridad, tranquilidad para el vecindario y especialmente para los niños y **b)** vigilar que los asociados cumplan con el Reglamento Nacional de Construcciones, y Reglamento de Seguridad, Tránsito y Ornato. En ese contexto tenemos que no registra dentro de sus fines el desarrollo de proyectos sociales, culturales y deportivos sin fines de lucro, por lo cual, se le solicitó que aclare este punto; **iv)** “la administrada” manifiesta tener la posesión de “el predio”, sin embargo, no ha presentado ningún documento de fecha cierta que acredite lo afirmado, por lo cual, no queda claro si su pedido se enmarcaría en uno de cesión en uso en vía de regularización; **v)** toda vez que la cesión en uso se otorga a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, hasta por un plazo de 10 años (artículo 108° del “Reglamento Derogado”), es necesario que “la administrada” precise el plazo por el cual solicita la cesión en uso; **vi)** 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 49° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el D.S. N° 004-2019-JUS^[3] (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); y, **vii)** conforme a lo señalado en el Informe Preliminar N° 02901-2020/SBN-DGPE-SDAPE, respecto a un área de 7 595,49 m² (representa el 92,07 % de “el predio”) esta Subdirección viene evaluando el pedido de cesión en uso formulado por Steven Paul Frerichs Curtis en el Expediente N° 1673-2019/SBNSDAPE (S.I. N° 40755-2019), por lo que en su oportunidad se evaluará cuál de los pedidos procura el mejor aprovechamiento económico y social de “el predio”, de conformidad con el literal g) del artículo 10° y del artículo 34° del “Reglamento Derogado”. Para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud de conformidad con el numeral 3.4 de “la Directiva”.

9. Que, mediante escritos presentados el 09 y 12 de febrero de 2021 [(S.I. N°s 03397-2021 y 03891-2021), folios 55 y 58 al 60, respectivamente], “la administrada” solicitó se le otorgue una ampliación de plazo de quince (15) días hábiles (más 1 día hábil por el término de la distancia), a fin de que absuelva las observaciones contenidas en “el Oficio”.

10. Que, sobre el particular tenemos que “el Oficio” fue notificado el 18 de enero de 2021 (folio 57) a “la administrada”, venciendo el plazo para subsanar las observaciones contenidas en él el 09 de febrero de 2021, por lo que, toda vez que la Directiva N° 005-2011/SBN^[4] no regula la prórroga de plazo, se tuvo presente que numeral 147.2 del artículo 147 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala que “la autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente”; asimismo, el numeral 147.3 del citado marco legal establece que “la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que

aquella no afecte derechos de terceros”, por lo que, mediante Oficio N° 01179-2021/SBNDGPE-SDAPE del 15 de febrero de 2021 (folio 57), excepcionalmente esta Subdirección le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio” y en el presente documento, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud, de conformidad al numeral 4 del artículo 143° del “TUO de la Ley N° 27444”^[5].

11. Que, el Oficio N° 01179-2021/SBNDGPE-SDAPE fue notificado el 23 de febrero de 2021 (folio 57) a “la administrada”, venciendo el plazo para subsanar las observaciones contenidas en él el 10 de marzo de 2021, por lo que, con escrito presentado el 04 de marzo de 2021 [(S.I. N° 05380-2021), folios 58 al 60], “la administrada” precisó que su pedido corresponde a una cesión en uso en vía de regularización, señalando además lo siguiente: **i)** manifestó que debido a la demora que implica regularizar la unificación de la Asociación, modifican el área objeto de solicitud, quedando reducida ésta a un área de 7 595,49 m² (“el predio”), respecto a la cual manifiestan tener la posesión ya que indican que es utilizada por todos los residentes de la urbanización; **ii)** expresó que “la administrada” es una asociación sin fines de lucro, cuyo objetivo es promover la colaboración y sociabilización entre los vecinos de la urbanización a través de la realización de actividades cuya finalidad sea de interés y desarrollo social, para lo cual en su escrito presentó capturas fotográficas de extractos del contenido del estatuto; **iii)** señaló que hay imposibilidad de presentar copias del título archivado que muestra el contenido total de los artículos del estatuto, debido a que recién con fecha 01 de marzo de 2021 se reanudó la atención presencial en Registros Públicos, sin embargo, necesita de 3 a 5 días hábiles para la entrega de copias requeridas, por lo cual, solo pudo obtener capturas fotográficas; y, **iv)** solicitó la cesión en uso de “el predio”, por el plazo de 10 años, para el continuo desarrollo de las actividades deportivas, culturales y religiosas que busca promover “la administrada” en beneficio de los residentes de la urbanización, haciendo la precisión de que la mayoría de las zonas deportivas, religiosas y de recreación ya se encuentran construidas con la aportación económica de los residentes, y, adjuntó, entre otros, la vigencia de poder de la Presidenta del Consejo Directivo de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de la Planicie (folio 60 y 61), inscrita en la partida N° 117111583 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por el periodo 03-03-2020 al 02-03-20223, expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 12 de febrero de 2021.

12. Que, posteriormente, con escrito presentado el 11 de marzo 2021 [(S.I. N° 06045-2021), folio 63 al 64], “la administrada” adjuntó, entre otros, copia parcial del título archivado N° 2004-00365846, correspondiente al estatuto de “la administrada”, que obra inscrito en el Asiento A00001 de la partida N° 45467317 del Registro de Predios Lima, en el que se señala lo siguiente:

“Artículo 1°.- La asociación se denomina Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de la Planicie. Es una persona jurídica sin fines de lucro, que se regirá según las normas del Código Civil vigente y demás que le sean pertinentes.

Se basa en los principios de respeto, democracia interna, tranquilidad, colaboración y solidaridad entre los vecinos de la Zona Este de la Urbanización La Planicie”

“Artículo 5°.- La asociación promueve los sentimientos de paz, amistad y colaboración entre sus asociados, siendo sus fines:

(...)

f) Promover el deporte y la recreación entre los vecinos de la Zona Este de La Planicie.

g) Ayudar y coordinar con las autoridades competentes para la satisfacción de los servicios comunitarios básicos tales como el alumbrado público, alcantarillado, baja policía, electricidad, teléfono, etc. (...)

Se deja constancia que esta enumeración de los fines de la asociación es explicativa más no limitativa, ya que la asociación en forma general podrá proceder a cualquier actividad, siempre que este redunde en provecho de sus miembros o también defender por cualquier medio legal los intereses generales de sus asociados.”

“Artículo 6°.- Para el cumplimiento de sus objetivos, la asociación podrá realizar todos los actos que permitan las leyes peruanas y podrá celebrar contratos y convenios de cualquier naturaleza, con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras o internacionales”.

13. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

14. Que, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[6] (actos de administración) o adquiera el dominio^[7] de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al 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^[8], es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

15. Que, el 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 artículo 161° 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 90° de “el Reglamento”.

16. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de actos de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N° 005-2011-SBN^[9], 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”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”).

17. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, 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 otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**.

18. 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.

19. Que, además de lo expuesto tenemos que *“[c]onforme al artículo 103 de la Constitución Política del Estado la ley desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo en materia penal cuando favorece al reo. De manera análoga, el artículo III del Título Preliminar del Código Civil establece que la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política. (...) De este modo, las normas legales rigen para el tiempo sucesivo a su entrada en vigor, quedando a salvo los efectos jurídicos producidos por supuestos de hechos anteriormente perfeccionados”*^[10].

20. Que, asimismo, en sede procedimental, de acuerdo al principio de verdad material, *“la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas”* (punto 1.11, numeral 1, artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG), por lo que, mediante Oficio N° 03824-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de mayo de 2021 (folio 70), esta Subdirección solicitó a la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de La Molina (en adelante “la Municipalidad”) que informe lo siguiente: **i)** si existe identidad entre la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie” y la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de la Planicie”, asimismo, remitirnos toda información con la que cuente relacionada al predio o predios que ocupan las citadas asociaciones; y, **ii)** copia del documento en el que se reconoce el cambio de denominación de la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie” por la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de la Planicie”, en caso de existir; además de precisar el nombre del Presidente del Consejo Directivo de la “Asociación de

Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie” y los datos que nos permitan notificarle sobre el presente procedimiento, otorgándole el plazo de siete (07) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente documento, para que informe lo solicitado de conformidad al artículo 6^[11] y al numeral 137.4 del artículo 137 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 3 del artículo 143^[12] y del artículo 87 del “TUO de la LPAG”.

21. Que, en atención a ello, mediante el Oficio N° 009-2021-MDLM-GPV presentado el 18 de mayo de 2021 [(S.I. N° 12331-2021), folio 73] a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “la Municipalidad” señaló, entre otros, lo siguiente: **i)** de acuerdo a la búsqueda llevada a cabo en la base de datos y en los archivos de Organizaciones Sociales de dicho corporativo municipal, no existe documentación referida a la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie”, por lo que, no se podría determinar si existe relación (identidad) con la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de La Planicie”, siendo que la última cuenta con inscripción y registro vigente en el Registro Único de Organizaciones Sociales – RUOS – de la Municipalidad Distrital de La Molina; asimismo, indicó que cuentan con el Registro de Padrón de Socios de la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de La Planicie”, cuya copia remitió; **ii)** informó que dicha unidad orgánica no posee documento alguno por el cual se reconoce el cambio de denominación de la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie” ni cuenta con datos de los miembros de la citada asociación; y, **iii)** hicieron de conocimiento que la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de La Planicie” cuenta con las siguientes Resoluciones Gerenciales, cuyas copias remitió: **a)** Resolución Gerencial N° 52-2009-MDLM-GCPV del 26 de mayo de 2009, recaído en el Expediente N° 07470-1-2009, por medio de la cual se le otorgó el reconocimiento y registro municipal a la precitada asociación; **b)** Resolución Gerencial N° 49-2019-MDLM-GPV del 01 de julio de 2019, recaído en el Expediente N° 11466-2019, por medio de la cual se resolvió renovar la inscripción de la Junta Directiva de la mencionada asociación y **c)** Resolución Gerencial N° 019-2021-MDLM-GPV del 08 de marzo de 2021, recaído en el Expediente N° 11299-2020, por medio de la cual se resolvió renovar la inscripción de la Junta Directiva de la mencionada asociación.

22. Que, de los actuados indicados en los considerandos precedentes tenemos que “la administrada” solicita la cesión en uso en vía de regulación respecto a “el predio” (área de 7 595,49 m²), debiendo precisarse que se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia, no recayendo ningún acto de administración vigente sobre el mismo, sin embargo, siendo que “el predio” es un bien de dominio público, además, de evaluar si el pedido se enmarca dentro del supuesto que establece el artículo 161° de “el Reglamento”, se deberá evaluar 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 90° de “el Reglamento”; por lo que, previamente corresponde realizar la **evaluación formal de la solicitud**, conforme se detalla a continuación:

22.1 Conforme a lo indicado en el décimo primer considerando de la presente resolución, “la administrada” tenía plazo para subsanar las observaciones hasta el 10 de marzo de 2021, por lo que únicamente la S.I. N° 05380-2021 (folios 58 al 60) fue ingresada dentro del plazo concedido, siendo que la S.I. N° 06045-2021 (folios 63 al 64) fue ingresada (11 de marzo 2021) fuera del indicado plazo, no obstante, siendo que con la última solicitud mencionada “la administrada” adjuntó copia de parte del título archivado N° 2004-00365846, cuya imagen fotográfica había adjuntado con la S.I. N° 05380-2021, se tiene por aceptado éste por ser más legible y por contener mayor información, la cual coadyuvará en la evaluación del presente pedido.

22.2 La Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de La Planicie (“la administrada”) es una asociación sin fines de lucro (artículo 1 de su estatuto – folio 66), inscrita en la partida N° 45467317 del Registro de Predios Lima, teniendo entre sus fines el de “[p]romover el deporte y la recreación entre los vecinos de la Zona Este de La Planicie” conforme se señala en el literal f) del artículo 5° de su estatuto (folio 67).

22.3 “La administrada” precisó que ostenta la posesión del predio de 8 250,00 m² inscrito en la partida N° 45467317 del Registro de Predios de Lima, es decir, tiene la posesión del área de 654,51 m² que se encuentra afectada en uso a favor de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie (cuya persona jurídica se encuentra vigente), sin embargo, si bien asevera que existe identidad entre ambas personas jurídicas y que existe una demora en regularizar la unificación de ambas asociaciones, estos hechos no han sido probados por “la administrada”, además de que “la Municipalidad” ha precisado que no puede determinar si existe relación (identidad) entre la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie” y la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Zona Este de La Planicie”. Asimismo, si bien “la Municipalidad” no cuenta con información de la “Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie”, tenemos que de acuerdo a la Resolución Suprema N° 002-95-PRES del 09 de enero de 1995 (folio 37), la cual se encuentra vigente, el área de 654,51 m² se encuentra afectada en uso a la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización La Planicie, no contando con información en el SINABIP sobre “la administrada”.

22.4 “La administrada” precisó que su pedido corresponde a una cesión en uso en vía de regularización, sin embargo, conforme a lo advertido en “el Oficio”, no ha presentado ningún documento de fecha cierta^[13] que acredite la posesión que señala ostentar.

22.5 “La administrada” solicitó la cesión en uso en vía de regularización de “el predio”, para que continúe con el desarrollo de las actividades deportivas, culturales y religiosas en beneficio de los residentes de la urbanización, haciendo la precisión de que la mayoría de las zonas deportivas, religiosas y de recreación ya se encuentran construidas con la aportación económica de los residentes. Sobre el particular, es necesario precisar que además tenemos que través del escrito presentado el 12 de junio de 2021 [(S.I. N° 11867-2021), folios 88 al 98) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la administrada” se opuso al pedido de cesión en uso de “el predio”, seguido en el Expediente N° 1673-2019/SBNSDAPE (S.I. N° 40755-2019) por Steven Paul Frerichs Curtis, siendo que como parte de sus argumentos de oposición señaló, entre otros, lo siguiente: **i) “desde hace 40 años aproximadamente nos encontramos en posesión del inmueble, el mismo que es utilizado por todos los residentes de la urbanización y que cuenta con zonas deportivas, religiosas y de recreación que se encuentran construidas con la aportación económica de los residentes. Las fotografías y documentos que adjuntamos reafirman nuestro argumento (...)” (folio 88); ii) “Actualmente contamos con 4 canchas de tenis. Contamos con un staff de Profesores provenientes del Country Club La Planicie, los cuales se hacen cargo del correcto mantenimiento de las canchas, las alquilan y a su vez dan servicio de academia para menores y mayores con PRECIOS PREFERENCIALES para nuestros asociados” (folio 96).**

22.6 De lo aseverado por “la administrada” se colige que el Country Club La Planicie estaría arrendando parte de “el predio”, asimismo, estaría brindando servicio de academia e incluso estaría cobrando a los mismos asociados de “la administrada”, es decir, el Country Club La Planicie estaría lucrando con un predio estatal sin ninguna autorización por parte de la entidad propietaria, de lo cual se infiere además que “la administrada” no tendría la posesión de la totalidad de “el predio”, de ser el caso. Adicionalmente, tenemos que “la administrada” no ha indicado bajo qué modalidad podría haber autorizado que el Country Club La Planicie realice las acciones que ha precisado en la S.I. N° 40755-2019 (Expediente N° 1673-2019/SBNSDAPE), no quedando claro si existe una relación contractual entre “la administrada” y el Country Club La Planicie, situación que se deberá comunicar a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para los fines de su competencia.

23. Que, en dicho contexto, es necesario precisar que por la cesión en uso se autoriza que excepcionalmente un particular use temporalmente un predio estatal, a efectos de que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales, es decir, el particular tiene que realizar una labor que signifique una colaboración compatible con las funciones del Estado, subsistiendo sobre todo la exigibilidad de que su desarrollo se dé sin fines de lucro; siendo que en el caso concreto “la administrada” no sólo no ha acreditado su posesión sobre “el predio” a fin de dar trámite al procedimiento de cesión en uso en vía de regulación sobre el mismo, sino que de acuerdo a su propia declaración parte de “el predio” estaría siendo ocupado por el Country Club La Planicie, además de que Steven Paul Frerichs Curtis también asevera tener la posesión del predio materia de solicitud.

24. Que, en consecuencia, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado en el Oficio N° 01179-2021/SBNDGPE-SDAPE; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el mismo, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

25. Que, adicionalmente, conforme a lo expuesto, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

26. Que, por otro lado, sin perjuicio de lo señalado, se hace de conocimiento de “la administrada” que existen procedimientos a través de los cuales se puede autorizar que particulares usen a título oneroso (valor comercial) predios estatales, siendo estos los siguientes: **a) el procedimiento de usufructo** se encuentra regulado en el artículo 165° de “el Reglamento”, de acuerdo al cual el derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo las causales de esta última las siguientes: **i) Para que el predio sea destinado a la ejecución de un proyecto de inversión que se encuentre alineado a las políticas, planes, lineamientos o acciones de promoción del Sector o de la entidad competente de su calificación; ii) Cuando el predio sea requerido por titulares de proyectos de inversión que cuenten con concesiones otorgadas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de actividades en materia de minería, electricidad, hidrocarburos, entre otras; y, iii) Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años por el solicitante.** Asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran

usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema” aprobada por la Resolución N° 044-2011-SBN y modificada con las Resoluciones Nos009-2013/SBN y 024-2017/SBN, se aplica supletoriamente en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente; **b) el procedimiento de arrendamiento** se encuentra regulado en el artículo 173° de “el Reglamento”, de acuerdo al cual el arrendamiento puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo las causales de esta última las siguientes: **i)** para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales; y, **ii)** Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años. Asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100° y artículo 177° de “el Reglamento”. Adicionalmente, se debe tener presente que la Directiva N° 005-2016/SBN, denominada “Procedimientos para el Arrendamiento de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad” aprobada por la Resolución N° 068-2016/SBN, se aplica supletoriamente en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, el “TUO de la Ley N° 27444”, la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0994-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de agosto de 2021 (folios 99 al 105).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de cesión en uso en vías de regularización presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA ZONA ESTE DE LA PLANICIE**, representada por su Presidenta del Consejo Directivo Teresa Elizabeth Zegarra Vega de Zegarra, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión 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] El 11 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano “el Reglamento”.

[2] Los solicitantes deben presentar documentación técnica a fin de determinar el área materia de interés, conforme lo señalan los literales d), e) y f) del numeral 3.1 de “la Directiva”:

d. Plano perimétrico - ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, indicando su zona geográfica y en Datum WGS84, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

e. Plano de Ubicación del predio en escala a 1/5000 o 1/10000.

f. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas y la zonificación (con los nombres de los colindantes, si los hubiere) autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado”.

[3] “Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 **Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad.** Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad”. (Resaltado es nuestro).

[4] La Directiva N° 005-2011/SBN se aplica supletoriamente al procedimiento de cesión en uso en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

[5] "Artículo 143.- Plazos máximos para realizar actos procedimentales

A falta de plazo establecido por ley expresa, las actuaciones deben producirse dentro de los siguientes:

(...)

4. Para actos de cargo del administrado requeridos por la autoridad, como entrega de información, respuesta a las cuestiones sobre las cuales deban pronunciarse: dentro de los diez días de solicitados".

[6] A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3° de "el Reglamento".

[7] A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3° de "el Reglamento".

[8] **Decreto Supremo N° 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".

[9] Aprobada por Resolución N° 050-2011/SBN y modificada por Resolución N° 047-2016/SBN.

[10] MORON URBINA, Juan Carlos. "Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General". Gaceta Jurídica S.A., Tomo II, Décima cuarta edición, abril 2019, pp. 429-430.

[11] **"Artículo 6.- Acceso a la información temática, cartográfica básica y catastral**

6.1 Las entidades que generan o administran información temática, cartográfica básica y catastral, de propiedad y otros derechos, en virtud de competencia asignada por ley, proporcionan dicha información a la SBN o a los Gobiernos Regionales con funciones transferidas en formato digital, a solo requerimiento y dentro de un plazo no mayor de siete (07) días, bajo responsabilidad administrativa. En todo caso, dichas entidades brindan acceso, a través de la interoperabilidad, a la información geoespacial de su correspondiente servidor de mapas para descarga de geometrías y atributos alfanuméricos.

6.2 La información gráfica se entrega en medios magnéticos, en coordenadas UTM, indicando su zona geográfica y, de preferencia en Datum oficial vigente.

6.3 En caso que se requiera mayor tiempo para poder entregar la información solicitada, ello debe ser comunicado a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas que solicitó dicha información, precisando un plazo razonable para su atención".

[12] **"Artículo 143.- Plazos máximos para realizar actos procedimentales**

A falta de plazo establecido por ley expresa, las actuaciones deben producirse dentro de los siguientes:

(...)

3. Para emisión de dictámenes, peritajes, informes y similares: dentro de siete días después de solicitados; pudiendo ser prorrogado a tres días más si la diligencia requiere el traslado fuera de su sede o la asistencia de terceros".

[13] **Código Procesal Civil**

"Artículo 245.- Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

1. La muerte del otorgante;

2. La presentación del documento ante funcionario público;

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;

4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y

5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción".