



RESOLUCIÓN N° 0709-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 510-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES ALFONSO UGARTE**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO**, respecto del predio de un área de 1 603,10 m², ubicado en el lote 2 de la manzana K' y del predio de un área de 1 514,79 m², ubicado en el sub lote 2-A de la manzana K', ambos del Pueblo Joven Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas n.os P03181647 y P03305926 del Registro de Predios de Lima con CUS n.os 34530 y 89593, respectivamente (en adelante "los predios") (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), 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 n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el "TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el D.S. 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 Estatales² (en adelante "el 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 documento s/n, presentado el 9 de marzo de 2020 (solicitud de ingreso n.° 06208-2020), la Asociación de Pobladores Alfonso Ugarte (en adelante "la administrada"), representado por su presidente, Isaías Zavala Zea, solicitó la cesión de uso de "los predios" en vías de regularización; alegando tener posesión por más de 52 años consecutivos, destinándolos a local comunal para servicios comunales donde funciona el Pronoei "Mis Primeros Pasos", patio de recreo, academia deportiva y academia de servicios múltiples en el que se dictan clases de danza, talleres, programa de Tai Chi y terapia física del adulto mayor, capacitación, cultura, deportes, programa del Estado Cuna Más, vaso de leche, club

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, Publicada en el diario oficial "El peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

de madres, auditorio, servicios higiénicos y oficinas administrativas (folios 1 al 3). Para cuyo efecto, presentó entre otros, los documentos siguientes (folios 4 al 7): **a)** copia literal de la partida registral n.° 03001839 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y, **b)** copia simple del escrito;

4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 161° que “por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos 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”. Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 163° de “el Reglamento”, se empleará los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable, debiendo tenerse presente que la Directiva n.° DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente;

5. Que, 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”);

6. 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 y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento;** de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

7. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, se emitió el Informe de Brigada n.° 00797-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de mayo del 2020 (folios 9 al 11) determinándose, entre otros, lo siguiente: : **i)** realizado el cruce de información con la Base Única SBN y la Base de SUNARP, “los predios” se encuentran inscritos en las partidas n.os P03181647 y P03305926 del Registro de Predios de Lima con CUS n.os 34530 y 89593, respectivamente; **ii)** “los predios” son lotes de equipamiento urbano, por tanto, constituyen bienes de dominio público, cuyo uso está destinado a servicios comunales, los mismos que a la fecha no cuenta con acto de administración vigente; **iii)** sobre el CUS n.° 34530 recae el proceso judicial sobre reivindicación, seguido por esta Superintendencia contra su representada ante el Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Miraflores, tramitado en el expediente n.° 729-2013, el mismo que se encuentra en trámite; **iv)** según la imágenes de Google Earth, del 16 de febrero de 2020, “los predios” se encontrarían ocupados;

8. Que, mediante el Oficio n.° 06198-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de diciembre del 2020 (en adelante “el oficio 1”), se hizo de conocimiento a “la administrada”, que deberá adjuntar copia simple de los documentos que acrediten la posesión que ejercen sobre “los predios”; en ese caso, será necesario que remitan una declaración jurada acerca de la autenticidad de los mismos, de acuerdo al punto 49.1.1), numeral 49.1), artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444; que indique el uso preciso al que se destina “los predios”; 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 e indicar el plazo por el cual solicita la cesión en uso; para lo cual, se le otorgó quince (15) 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 dichas observaciones;

9. Que, mediante escrito s/n, presentado el 13 de enero de 2021 (S.I. n.° 00681-2021) y el 14 de enero de 2021 (S.I. 00708-2021), “la administrada” subsanó las observaciones descritas en el considerando precedente, para lo cual adjuntó, entre otros, los siguientes documentos (folios 21 al 66): **a)** Constancia de posesión n.° 0001-2018-SGOPCGT-GDU-MDSJM del 5 de enero de 2018; **b)** constatación policial del 5 de julio de 2005, donde se describe que “el predio” está siendo utilizado como local comunal; **c)** recibo de agua de diciembre de 2020; **d)** Constancia del 26 de diciembre de 1994, emitido por la Unidad de Infraestructura de la Dirección Departamental de Educación de Lima, donde señalan que la necesidad de dar apoyo al

Pronoei “Mis Primeros Pasos” para la construcción de 2 aulas, entre otras infraestructuras; e) recibo de agua de junio de 1997; y f) otros;

10. Que, esta Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** de “los predios”, la cual se llevó a cabo el 13 de diciembre de 2021 (folios 67 al 76), resultado del cual se emitió los siguientes documentos:

- Ficha Técnica n.º 0347-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de diciembre de 2021 (folio 67), en el que se señaló, lo siguiente: “(...) 3. *De la naturaleza: urbano, topografía plana, con cerco perimétrico, portón metálico, sobre el que se observan letreros en color de diferentes academias de danza, ballet, fulbito, voley, y demás dirigido a la población de diferentes edades. No hay detalles de fechas. Internamente existe una pequeña edificación de 5x4 consolidada en dos pisos para SS.HH. y en el segundo piso para alguna actividad administrativa con puerta de salida hacia el parque y a un lado un kiosko. Una cancha deportiva de 20x40 con grass sintético cercado de mallas de hasta 8 m de altura y 6 postes con reflectores. También se encontraron letreros de academias de danza y deporte.* 4. *Del uso: la infraestructura arriba descrita denota una actividad deportiva nocturna. Todo lo anterior se puede corroborar con las páginas de la Asociación de Pobladores 'Alfonso Ugarte' - APAU disponibles en la web. De la consulta al dirigente secretario de promoción de empresas, Sr. Antonio Álvarez Trujillo, identificado con DNI 08368123, refirió que la cancha es de uso interno del PRONOEI al que accede internamente por una puerta metálica.”*
- Ficha Técnica n.º 0348-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de diciembre de 2021, en la que se describe lo siguiente: “(...) 3. *De la naturaleza: urbano, topografía plana, por calle 2 con cerco perimétrico, portón metálico, sobre el que se observan letreros de requisitos para ingreso al programa “Cuna Más” y participación a diferentes talleres y clubes deportivos. En el interior se observaron edificaciones: salón de 9x15 rotulado “Taller del Adulto Mayor A.P.A.U”, de 9x25 dividido en 2 ambientes, sobre el mismo un segundo piso cuyo acceso es desde el predio contiguo, completamente en abandono sin ventanas con restos de madera; módulo de 3x7 con rótulo “Comité de Vigilancia” y SS.HH.; otro módulo dividido en tres ambientes que corresponde a PRONOEI “Mis Primeros Pasos - UGEL n.º 1”, con acceso desde calle H, abandonado en su interior con mesas y sillas pequeñas, contiene puerta metálica de acceso al predio contiguo.* 4. *del uso: en el momento de la inspección uno de los ambientes se tiene destinado a la vivienda del guardián de predio. Los demás ambientes se encuentran sin uso y total descuido por época de pandemia 2020-2021. De la consulta al dirigente secretario de promoción de empresas, Sr. Antonio Álvarez Trujillo, identificado con DNI 08368123, refiere que el taller del adulto mayor se usa también como salón de reuniones, asambleas; la correspondiente a la vivienda del guardián se proyecta para 'cuna más'. Asimismo, estuvo presente al finalizar el secretario de educación, cultura y deportes, Remo Isidro Tejeda Navarrete con DNI 100313042.”*

11. Que, en mérito a lo descrito en las Fichas Técnicas del considerando precedente, a través del Oficio n.º 00292-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de enero de 2022 (folios 79 y 80), esta Superintendencia solicitó a “la administrada”, los descargos correspondientes; toda vez que se evidenció que “los predios” vendrían siendo ocupados para fines lucrativos ya que se encontró diferentes afiches donde solo se publicita que brindan servicios de academias de diferentes disciplinas en donde se requiere contar con una matrícula, además actividad deportiva nocturna; en consecuencia, al contar con dichos ingresos se deduce indicios de onerosidad en el acto de cesión en uso;

12. Que, a través de la solicitud s/n, presentado el 10 de febrero de 2022, “la administrada” señaló que no realizan actividades comerciales ni lucrativas; asimismo, precisó que el área deportiva es para uso común cuya construcción fue realizado por aporte voluntario de los vecinos y donaciones; todos los ambientes donde realizan actividades deportivas son completamente gratuitas y no efectuaron cobro alguno, ni arriendo, y que solo reciben donación para cubrir los gastos de mejoras y mantenimiento del local;

13. Que, dado las actuaciones realizadas a fin de emitir pronunciamiento y otorgar - de corresponder - la cesión en uso en vías de regularización, esta Subdirección continuó con la verificación de los documentos presentados y constató que el Consejo Directivo de “la administrada” no se encuentra vigente, toda vez que fue conformado por el período comprendido desde 3 de febrero de 2019 al 2 de febrero de 2021, según consta inscrito en la partida n.º 03001839 del Registro de Personas Jurídicas de

Lima, por lo que a través del Oficio n.º 03603-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2022 (en adelante “el Oficio”), en un plazo de diez (10) días hábiles, en aplicación del numeral 136.2 del artículo n.º 136º de “el Reglamento”, esta Subdirección solicitó a “la administrada” regularizar su representación;

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección física de “la administrada”, conforme consta en el cargo respectivo (folio 87), en el que se señala que “el Oficio” ha sido recepcionado por mesa de parte – Luis Silva Clemente – DNI 08884971, el 10 de junio de 2022; por lo que, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 28 de junio de 2022;**

15. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó la observación advertida dentro del plazo otorgado conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (folio 88); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”;

16. Que, al respecto, es preciso indicar el artículo 47º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, en el que señala que, una vez vencido el período de vigencia del consejo directivo, para efectos registrales, este se entenderá legitimado únicamente para convocar a asamblea general eleccionaria, es decir el presidente cuyo mandato venció, tendrá como única función la de convocar a nueva asamblea para realizar nuevas elecciones. Aunado a ello, tenemos el artículo 45º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, en la describe que serán incluidos como requisitos aquellos que razonablemente sean indispensables para obtener el pronunciamiento correspondiente; en ese sentido, conforme señala la Sunarp, siendo la vigencia de poder un documento que acredita que el poder otorgado a una persona, en ese caso jurídica registrada en la Sunarp existe y es eficaz; por tanto, todos los actos contenidos en el certificado que realice el apoderado en nombre del poderdante son válidos y siendo el registro necesario para que surta efectos frente a terceros, es indispensable la presentación de la vigencia de poder del representante de “la administrada”;

17. Que, se hace hincapié 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 al numeral 68.1) del artículo 68º 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 misma no obliga a los entes a concederla, y además dado el transcurso del tiempo, resultó necesario efectuar las indagaciones pertinentes a fin de constatar que “el predio” está siendo utilizado para un fin social, conforme el sustento de su solicitud;

18. Que, por tanto, corresponde 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;

19. Que, por otro lado, toda vez que “los predios” se encuentran ocupados por “la administrada”, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión 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 TUO de la Ley n.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, “la Directiva”, Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0830-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **CESIÓN EN USO**, presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES ALFONSO UGARTE**, 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.

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL