



## **RESOLUCIÓN N° 0711-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 10 de agosto del 2022

### **VISTO:**

El Expediente n.° 878-2018/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA CAPULLANA**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO**, respecto de un área de 141,50 m<sup>2</sup>, ubicado frente a la calle Los Tamarinos, Lote 2, Manzana de Equipamiento I, Urbanización La Capullana, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, la misma que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida n.° 11080711 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.° 25972 (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 Estatales<sup>1</sup> (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 Estatales<sup>2</sup> (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 3 de diciembre de 2018 (S.I. n.° 43938-2018), la Asociación de Propietarios de la Urb. La Capullana (en adelante "la administrada"), representada por su presidente, José Marcos Guzmán Bayona, solicitó la cesión de uso de "el predio" en vías de regularización; toda vez que, desde fines de 2015, está siendo destinado como tópico de primeros auxilios, sala de reposo del adulto mayor y sala de terapia física y rehabilitación en beneficio de la comunidad (folios 3 al 8). Para cuyo efecto, presentó entre otros, los documentos siguientes (folios 9 al 29): **a)** copia literal de la partida registral n.° 11080711 del Registro de Predios de Lima; **b)** memoria descriptiva del 28 de noviembre de 2018; **c)** valuación de la obra construida; **d)** fotografías de "el predio"; **e)** copia literal de la partida n.°

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

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

01782592 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y, f) planos perimétricos y de ubicación de octubre y noviembre de 2018;

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, en ese sentido, continuando con la evaluación de la solicitud, se emitió el Oficio n.° 988-2019/SBNSDAPE del 7 de febrero de 2019 (folio 30), mediante el cual, entre otros, se comunicó a “la administrada”, que se procederá con la inspección técnica de “el predio”;

8. Que, esta Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica**, la cual se llevó a cabo el 8 de mayo de 2019, resultado del cual se emitió la Ficha Técnica n.° 0656-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo de 2019 (folio 31), en el que se señaló, respecto de “el predio”, lo siguiente: **“2) el predio es de forma irregular, ubicado en una zona urbana de pendiente plana, cuenta con servicios básicos (agua, luz, desagüe), tiene paredes que delimitan su perímetro de material noble y techo de eternit y calamina, está siendo usado y ocupado en 100% por la Asociación de Propietarios de la Urbanización la Capullana. El predio tiene 2 dos ambientes de diferentes usos y divididos por una pared de drywall, un área está siendo usado como Tópico de Primeros Auxilios y se accede por una puerta de fierro ubicada con frente a la calle Los Tamarindos y otro es usado como sala de reposo del Adulto Mayor y se accede por una puerta de fierro al interior del predio en donde se encuentra un Complejo Deportivo el cual se encuentra Afectado en uso a favor de la misma Asociación de Propietarios”**. Asimismo, se emitió el plano de perimétrico - ubicación n.° 1368-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo de 2019 y memoria descriptiva n.° 0719-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo de 2019 (folios 32 y 33);

9. Que, en ese sentido, se procedió a evaluar en gabinete la documentación 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 de Brigada n.° 00907-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de junio del 2019 (folios 34 y 35) determinándose, entre otros, lo siguiente: **i) “el predio”, corresponde al área de 141,50 m<sup>2</sup> la cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11080711 del Registro de Predios de Lima; y, ii) según el asiento D00003 de la partida antes mencionada, “el predio” se afectó en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, para que sea destinado a depósito – almacén de la cuadrilla de intervención rápida de apoyo vecinal; posteriormente se extinguió dicha afectación, inscribiéndose en el asiento E00002. Asimismo, se emitió el Informe de Brigada n.° 01680-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de junio del 2020 (folio 43 al 46), en el que concluyó, entre otros, que “el predio” es un aporte reglamentario otorgado por “la administrada” y no cuenta con actos administrativos vigentes según el análisis gráfico realizado;**

10. Que, verificada la partida n.° 01782592 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se visualizó que el Consejo Directivo, fue conformado por el periodo comprendido entre el 2018 – 2019, por lo que, el

presidente de la Asociación de Propietarios de la Urb. La Capullana, se encontraba sin vigencia de facultades; por ende, mediante Oficio n.º 02425-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de julio de 2020 (folio 51), se solicitó que en un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1), computados a partir del día siguiente de su notificación, regularice dicha representación;

11. Que, ante ello, mediante documento s/n, presentado el 13 de agosto de 2020 (S.I. n.º 12049-2020) "la administrada" solicitó ampliación de plazo por quince (15) días hábiles adicionales (folio 53) y mediante documento s/n, presentado el 2 de octubre de 2020 (S.I. n.º 15825-2020), presentó la inscripción del Consejo Directivo, cuya vigencia fue del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2021 (folio 56 al 61);

12. Que, a fin de acreditar el fin social por el cual está siendo destinado "el predio" y verificar la realidad física, esta Subdirección programó una nueva inspección, la cual se llevó a cabo el 23 de octubre de 2020, resultado del cual se emitió la Ficha Técnica n.º 0196-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2020 (folio 62), en el que se señaló, respecto de "el predio", lo siguiente: "2. Durante de inspección se verificó que el predio se encuentra ocupado en su totalidad por un tópico de urgencias y sala de reposo para el adulto mayor, administrado por la "Asociación de Propietarios de la Urbanización La Capullana". 3. El predio está delimitado por una edificación de material noble y techo conformado por viguetas metálicas, eternit y calamina, tiene dos ambientes de diferentes usos, divididos por una pared de drywall. Un área está siendo usada como tópico de primeros auxilios, consultorio de terapia física y rehabilitación, la cual se accede por una puerta de hierro ubicada con frente a la calle los tamarindos. La otra área es usada como sala de reposo y se accede por una puerta de metal ubicada dentro del predio colindante, el cual se encuentra afectado en uso a favor de la misma asociación de propietarios. 4. Se encuentra en una zona urbana y cuenta con servicios básicos.";

13. Que, toda vez que "el predio" es un aporte reglamentario y está siendo utilizado por "la administrada", la misma que solicitó la cesión en uso en vías de regulación, por ende se desnaturalizó su naturaleza como bien de dominio público, corroborándose con las inspecciones técnicas respectivas, esta Subdirección, mediante Memorándum n.º 00280-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de enero de 2021, solicitó la desafectación administrativa de "el predio", ante la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; sin embargo, hasta la fecha dicho procedimiento viene evaluando; por lo que, se continuó con la tramitación correspondiente, informado a "la administrada", a través del Oficio n.º 00642-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de enero de 2021, que se regularizará su requerimiento una vez aprobado la desafectación administrativa de "el predio";

14. Que, al efectuar las indagaciones para constatar que "el predio", continuaba siendo utilizado para fines sociales, encontramos información a través de los medios digitales en la cual "la administrativa" vendría ocupando "el predio" para fines lucrativos ya que se encontró afiches donde se indica lo siguiente: "gran campana médica de ojos", cuyo costo asciende a la suma de S/.10.00 (diez y 00/100 soles); así como, publicidad sobre "academia de verano de tenis de mesa", "paleta de frontón", "básquetbol Los Lobos Academia La Capullana"; en consecuencia, al contar con dichos ingresos se deduce indicios de onerosidad en el acto de cesión en uso, por lo que, se comunicó que "la administrada" no estaría cumpliendo en su totalidad con los garantías y normas vinculadas a los bienes conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales fines del Estado concordantes con los fines del Estado. En ese sentido, mediante el Oficio n.º 09499-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de diciembre de 2021, se solicitó a "la administrada" aclare dicha situación;

15. Que, a través de la solicitud s/n, presentado el 22 de diciembre de 2021, "la administrada" señala que no realizan actividades comerciales ni lucrativas; asimismo, *"el área utilizada como tópico no es muy grande y esta subdividida en pequeños ambientes incluida la sala de reposo de pacientes ancianos, sería imposible realizar actividades deportivas de tenis, paleta frontón, basquetbol y otras convocatorias para mayor afluencia de público, como lo fue la campaña medica de ojos, que compendia 5 servicios especializados a un costo mínimo de S/. 10.00 (diez y 00/100 soles) para cubrir simbólicamente los honorarios de los profesionales médicos que la realizaron y los servicios de luz y agua"*; señalan también, que apoyan a la Municipalidad de Santiago de Surco como al Ministerio de Salud y otras entidades de la comunidad;

16. Que, aún estando en evaluación la desafectación administrativa, puesto que continúa en calificación por parte de Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y 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 01 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2021, según consta inscrito en la partida n.º 01782592 del Registro de Personas Jurídicas Lima, por lo que a través del Oficio n.º 03283-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de mayo de 2022 (en adelante “el Oficio”), en un palo 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;

**17.** Que, mediante documento s/n, presentado 2 de junio de 2022 (S.I. n.º 14585-2022), “la administrada” dio respuesta a la observación descrita en el considerando precedente; señalando que su requerimiento fue presentado el 30 de noviembre de 2018 (según la S.I. 43938-2018 fue presentada el 3 de diciembre de 2018), estando vigente la representación del presidente del consejo directivo, cuyas observaciones efectuadas a lo largo del procedimiento también fueron subsanadas estando en vigencia dicha representación y concluye que debido a la situación de emergencia y a la edad promedio (adulto mayor) de los asociados, mediante acta de asamblea general celebrada el 14 de noviembre de 2021, acordaron suspender las elecciones del consejo directivo periodo 2022 – 2023, prorrogar las elecciones para octubre de 2022 y prorrogar la vigencia del consejo directivo hasta diciembre de 2022;

**18.** Que, de lo expuesto en el considerando anterior, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando la observación advertida en “el Oficio”, es decir no presentó la vigencia de poder actualizada del representante de la asociación. 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 su presentación;

**19.** 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 entidades 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;

**20.** Que, por tanto, corresponde declarar inadmisibles la solicitud presentada 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;

**21.** Que, por otro lado, toda vez que “el predio” se encuentra ocupado 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 0829-2022/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 PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA CAPULLANA**, 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](http://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**