

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1033-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 912-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE MEDIANAS Y MICROPEQUEÑAS EMPRESAS DEL PERÚ**, representada por el presidente, Jorge Feliciano Palomino Gutiérrez, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 9 639,84 m², ubicada en el Terreno 3 Pampas denominadas Piedras Gordas, frente a la carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento Lima, inscrito en la partida n.º 13101139 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con CUS n.º 79302 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA² (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de agosto del 2023 (S.I. n.º 22529-2023) por la mesa de partes de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE MEDIANAS Y MICROPEQUEÑAS EMPRESAS DEL PERÚ**, representada por el presidente, Jorge Feliciano Palomino Gutiérrez (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio”, con el fin de ejecutar un proyecto de interés social, local y regional denominado “Proyecto Social Centro Comercial Mypes”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia literal de la partida n.º 11711629 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; **ii)** copia del certificado literal de la partida n.º 13101139 del

¹ Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio del 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.

Registro de Predios de Lima; **iii)** copia literal de la partida n.º 13101139 del Registro de Predios de Lima; **iv)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad n.º 2247608 expedido el 17 de mayo de 2022; **v)** Perfil-Habilitación de los locales comerciales para la micro y pequeña empresa en el distrito de Ancón “Proyecto Social Centro Comercial Mypes”; **vi)** memoria descriptiva del plano perimétrico; **vii)** plano de ubicación-localización; **viii)** plano perimétrico; **ix)** plano de distribución; y, **x)** Presentación: Resumen del proyecto “Centro Comercial MYPES”;

4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use³ (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio⁴ 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 graciable⁵, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

5. 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 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 sin fines de lucro 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, asimismo, los requisitos y el procedimiento para el señalado acto de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 163º de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal”, aprobada mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”); que es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva;

7. Que, por otro lado, el artículo 136º 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 136º 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 136º de “el Reglamento”);

8. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56º 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 76º 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 137º 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;

³ A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3º de “el Reglamento”.

⁴ A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3º de “el Reglamento”.

⁵ **Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General “Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia**

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

9. 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;

10. 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 n.º 02301-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de setiembre del 2023, determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** De la representación gráfica: a partir de las coordenadas UTM presentadas reproducen un polígono de 9 639,87 m² que en ubicación difieren con la solicitud, sin embargo, se tomó como referencia para la evaluación el obtenido de la partida n.º 13101139 Oficina Registral Lima y CUS 79302 asumiendo el principio de presunción de veracidad del administrado; **ii)** De la naturaleza: se trata de un predio urbano con zonificación residencial de densidad media - RDM, de superficie plana, totalmente ocupado en la actualidad por edificaciones precarias y que progresivamente se ha venido ocupando desde 2011 como se aprecian de las imágenes satelitales disponibles en la web; **iii)** De la titularidad: el predio se encuentra inscrito a favor del Estado en mérito a una independización efectuada mediante Oficio n.º 1380-2013/SBN-DGPE-SDAPE (13.9.2013); **iv)** De la disponibilidad: verificado el polígono en los visores de la administración pública y en las imágenes satelitales no se obtuvo información relevante sobre concesiones, reservas u otros requerimientos. Asimismo, verificada la base de trámites de la SBN no se aprecian trámites vigentes;

11. Que, de la revisión de la partida n.º 13101139 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que “el predio” ha sido independizado a favor del Estado representado por esta Superintendencia. Asimismo, no obran inscritos actos de administración vigentes y otras cargas que recaigan sobre “el predio”. En tal sentido, ha quedado demostrado que “el predio” es propiedad estatal y es de libre disponibilidad; en tal sentido, corresponde evaluar los requisitos del procedimiento de cesión en uso;

12. Que, de la revisión de la solicitud y documentos presentados por “el administrado” se advierte lo siguiente: **i)** son fines de “la administrada” gestar y promover actividades de orden empresarial, industrial y comercial, así como de orden económico y financiero que coadyuven al desarrollo empresarial; **ii)** el “Sustento Social” que fundamenta el proyecto se apoya en el funcionamiento de un Centro Comercial en el cual existirían zonas de desinfección, zona de venta de artículos tecnológicos, artículos de madera, metal, textiles, entre otros; **iii)** el Plano de Distribución se advierte que “el predio” es solicitado para destinarlo a la construcción de locales comerciales en un centro comercial;

13. Que, en consecuencia, **“el proyecto” denota un fin lucrativo toda vez que pretende destinarlo a un centro comercial en el que se desarrollen actividades de comercio**, lo que se condice con los fines de la Asociación Corporación de Medianas y Micropequeñas Empresas del Perú señaladas en la partida n.º 11711629 del Registro de Personas Jurídicas de Lima en la que obra inscrita su constitución; por lo tanto, es incompatible con la naturaleza de la cesión en uso; en consecuencia, corresponde **declarar improcedente el pedido de “la administrada”** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

14. Que, toda vez que “el predio” se encuentra ocupado por viviendas precarias, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1189 -2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE MEDIANAS Y MICROPEQUEÑAS EMPRESAS DEL PERÚ**, representada por el presidente, Jorge Feliciano Palomino Gutiérrez, 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.

Firmado por:
Fernando Luyo Zegarra
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal