

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1212-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 994-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA EL CARMEN SECTOR N° 3**, representada por el Presidente del Consejo Directivo, Tomas Eleodoro Barrios Cullanco, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del predio de 533,60 m², ubicado en el lote 1 de manzana D del Centro Poblado Menor Villa El Carmen Sector III, en el distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P17006858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado en el SINABIP con el CUS N° 31880 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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° 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, conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba 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° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - 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 la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante escrito (S.I. N° 25251-2023) presentado el 18 de setiembre de 2023 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA EL CARMEN SECTOR N° 3** (en adelante “la administrada”), representada por el Presidente del Consejo Directivo, Tomas Eleodoro Barrios Cullanco, solicitó la cesión en uso de “el predio”, a efectos de implementar el Programa Nacional CUNAMAS, ya que requieren un lugar apropiado que permita atender a todos los menores vulnerables y ser una seguridad permanente de su alimentación y cuidado personal. Asimismo, denuncia que “el predio” está abandonado y siendo utilizado como basurero. Para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) anotación de inscripción de la partida N° 90095099 del Registro de Personas Jurídicas de

la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **ii**) Certificado de Vigencia de Poder del 22 de mayo de 2023 (Código de Verificación N° 56871767); **iii**) copia de la Resolución de Gerencia N° 72-2021-GDSYH-MPC del 06 de octubre de 2021; **iv**) copia informativa de la partida N° P17006858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **v**) copia del Acta de Asamblea del 08 de junio de 2023; y, **vi**) fotos de faenas realizadas en “el predio”;

4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use¹ (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio² 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 graciable³, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

5. Que, el procedimiento de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 161.1 del 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. 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”;

6. Que, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” de conformidad con el artículo 163° del citado marco legal, debiendo tenerse presente que la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 0120-2021/SBN, es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva. 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 las solicitudes** y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del 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. 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**;

8. 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;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la

¹ A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

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

³ **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”.

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 Preliminar N° 02562-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de octubre de 2023, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” está inscrito en la partida N° P17006858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado en el SINABIP con el Registro CUS N° 31880; **ii)** “el predio” es un equipamiento urbano destinado a servicios comunales, actualmente está afectado en uso a favor del Comité de Damas de Villa el Carmen; **iii)** “el predio” recae parcialmente sobre tramo de baja tensión de la empresa Luz del Sur con tipo de red aérea; **iv)** gráficamente “el predio” recae parcialmente sobre vía departamental sin afirmar con código de ruta LM-127 (Emp. PE-1 S - Pte. Clarita - Emp. PE-24 - San Vicente de Cañete) aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-MTC, sin embargo, dicha superposición es producto del desplazamiento que se genera al realizar las conversiones de Datum (inscrito con planos en datum PSAD56); asimismo, se puede visualizar en la imagen satelital del Google Earth de fecha 20/04/2023 que “el predio” se encuentra debidamente delimitado, cuenta con construcción y sería colindante a dicha vía;

10. Que, toda vez que el presente pedido es respecto al predio inscrito en la partida N° P17006858 (“el predio”), se revisó la citada partida registral, advirtiéndose que la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI⁴ afectó en uso, a plazo indeterminado, “el predio” (destinado a uso comunal) a favor del Comité de Damas de Villa El Carmen (afectataria), para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, precisándose que en caso de que se destine a un fin distinto al asignado, la citada afectación quedaría cancelada (asiento 00004); asimismo, se advierte que “el predio” tiene como titular registral al Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (asiento 00005);

11. Que, por tanto, tenemos que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso a favor del Comité de Damas de Villa El Carmen), el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo, es decir, “el predio” no es de libre disponibilidad;

12. Que, ahora bien, cabe señalar que el procedimiento para la extinción de la afectación en uso se inicia en los siguientes casos: **i)** cuando la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) de esta Superintendencia realiza una inspección técnica intempestiva y de oficio al predio estatal, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado en afectación en uso. Si de la inspección efectuada la “SDS” elabora un Informe de Supervisión y lo remite a esta Subdirección, se inicia el procedimiento de extinción de la afectación en uso (subnumerales 6.4.1.3 y 6.4.1.4 del numeral 6.4.1 de la Directiva); o, **ii)** cuando la entidad afectataria presenta su solicitud de renuncia a la afectación en uso otorgada (subnumeral 6.4.1.5 del numeral 6.4.1 de la Directiva), siendo que en el presente caso no se encontró ninguna solicitud con la que la afectataria renuncie a la afectación en uso de “el predio”;

13. Que, al respecto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137° de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”;*

14. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de arrendamiento directo;

15. Que, en atención a lo expuesto, se debe 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”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1425-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2023;

⁴ La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal”.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA EL CARMEN SECTOR N° 3**, representada por el Presidente del Consejo Directivo, Tomas Eleodoro Barrios Cullanco, 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
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal