

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1285-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 931-2022/SBNSDAPE, que **CONTINÚA** con el procedimiento de **CESIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN**, de conformidad con lo señalado en la Resolución n.° 023-2023/SBNDGPE, respecto del predio de 2 656,18 m² que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el Jr. Victorino Laynez n.° 1320 (antes calle 17), constituido por la Manzana K de la Urbanización Elio – II etapa, distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 49027505 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima, con CUS n.° 25604 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (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.° 0066-2022/SBN del 22 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.° 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;

Respecto al pedido de cesión en uso en vías de regularización solicitada por la “Asociación Confraternidad Cultural Deportiva y Desarrollo de Elio”

¹ Aprobado por Ley n.° 29151, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 14 de diciembre de 2007.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 5 de agosto de 2022 (S.I n.º 20597-2022), la señora Patricia Lossio Herrera, como presidenta de la “Asociación Confraternidad Cultural Deportiva y Desarrollo de Elio” (en adelante “la administrada”), solicitó la regularización de la cesión en uso de “el predio” señalando entre otros que:

- 3.1. En agosto del 2021, al ver el abandono y peligro de “el predio” decidieron tomar acciones y tomaron posesión del mismo, dado que permaneció cerrado durante años, encontrándose también clausurado por carecer de licencia de funcionamiento desde julio 2019.
- 3.2. La construcción de “el predio” se realizó con el esfuerzo de los vecinos con un sinnúmero de actividades motivados por los primeros dirigentes honestos de la Asociación Cultural Deportiva para el Desarrollo - ACUDED, tomando la custodia del bien, lo cual puso de conocimiento a esta Superintendencia a través de la *solicitud de ingreso n.º 0782-2022 del 15 de marzo de 2022* [sic], solicitud de ingreso n.º 33330-2021 del 30 de diciembre de 2021, y solicitud de ingreso n.º 05205-2022 del 17 de febrero de 2022.
- 3.3. En este periodo, con la colaboración de los vecinos, se realizó en “el predio” la fumigación, limpieza general, pintado de las rayas, adquisición de mallas para los arcos, pelotas, reparación de los servicios higiénicos; además, permitieron que los menores de la zona realicen actividades deportivas, organizando durante el verano un exitoso programa de fútbol femenino, actividades en las cuales los participantes no realizaron ningún pago.
- 3.4. Indica que, con las solicitudes de ingreso nros. 05636-2022 del 23 de febrero de 2022 y 10203-2022 del 11 de abril de 2022, devolvió los escritos enviados por esta Superintendencia a la Asociación Cultural Deportiva para el Desarrollo - ACUDED, puesto que los mismos ya no se encontraban en “el predio”.
- 3.5. Igualmente, presentaron la siguiente documentación: **i)** partida n.º 14924462 del Registro de Personas Jurídicas; **ii)** Resolución n.º D000280-2021-MML-GPV-SOV del 10 de noviembre de 2021; **iii)** formulario de SUNAT de la inscripción de “la administrada”; **iv)** plano perimétrico P-01; **v)** plano ubicación u-01; **vi)** plano de propuesta de actividades; **vii)** memoria descriptiva; **viii)** proyecto inicial denominado proyecto “Confraternidad, Deporte, Arte, Cultura”; **iv)** panel fotográfico; **x)** padrón de firma de los vecinos de la Urb. Elio; **xi)** entre otros;

4. Que, se procedió con la evaluación de 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, conforme se desarrolla a continuación:

- 4.1. “El predio” es de propiedad estatal en mérito a que fue cedido por la Compañía Urbanizaciones Populares S.A. en pago del 2 % reglamentario correspondiente a la Urbanización.
- 4.2. “El predio” es un aporte reglamentario; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202, el cual expresamente señala que: “constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”; razón por la cual, se determinó que se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia.
- 4.3. En lo que concierne a la libre disponibilidad, según el Informe Preliminar n.º 2186-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de agosto de 2022, se precisó que “el predio” no se encuentra superpuesto con procesos judiciales, trámite y/o procedimientos vigentes; asimismo, de acuerdo a la imagen del Google Earth de agosto del 2022, “el predio” se encuentra ocupado por un complejo deportivo totalmente delimitado por muro confinado.
- 4.4. Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización, se tiene que “la administrada” ha cumplido

en lo que corresponde con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”; sin embargo, no resultó necesario la presentación de los requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” dado que posteriormente se evaluará si corresponde a un procedimiento en vías de regularización.

5. Que, igualmente se evaluó la etapa de la inspección técnica (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), habiéndose identificado de acuerdo a la Ficha Técnica n.° 0240-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de octubre de 2022, y su panel fotográfico, emitidos por esta Subdirección, que contienen información de la inspección realizada en “el predio” el 30 de setiembre del 2022, lo siguiente: *“(…) El predio se encuentra cercado en todo su perímetro por muros confinados (ladrillo y columnas de concreto) para el ingreso al mismo, se tiene un acceso principal que consta de un portón metálico que da hacia el Jr. Victorino Laynes y próximo a la calle Augusto Gonzales Olaechea, y al otro extremo se tiene una puerta secundaria, y un tercer acceso ubicado en la parte posterior que da hacia la calle Francisco Masías, ambas de material metálico y de menor tamaño. En el acceso principal se tiene carteles con el siguiente mensaje “local recuperado por la comunidad para la comunidad cultura desarrollo deporte” e indica varios números de celular, comunicándonos con uno de ellos, que luego de coordinaciones se apersonaron el Sr. Antonio Carrillo León, y la Sra. Viviana Heredia, integrantes de la Junta Directiva de la Asociación “Confraternidad Elio” quienes nos abrieron la puerta para el ingreso al local, encontrando dentro dos losas deportivas separadas por bancas de cementos cubiertas por toldos, una losa para tenis con su respectivo frontón. 1 edificación de material noble de dos niveles con escalera de acceso externa al segundo nivel ubicado en un extremo del predio. 1 edificación de un nivel ubicado próximo al otro extremo (ambos colindantes al centro piloto de recuperación pedagógica – predio afectado en uso al Ministerio de Educación), un baño con dos ambientes y un urinario con su respectivo lavamanos, el local cuenta con servicios básicos. (…)”*.

6. Que, finalmente de la evaluación realizada se emitió la Resolución n.° 1068-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2022, en virtud a las siguientes conclusiones:

- 6.1. Si bien es cierto “la administrada” ingresó a “el predio” desde noviembre del 2021, no ha presentado documentación que sustente se le haya autorizado el ingreso para que pueda realizar distintas acciones sobre el mismo; además, toda la información presentada se basa en que la anterior gestión que administraba “el predio”, de conformidad a la Resolución n.° 068-2002/SBN-GO-JAD, habría incumplido la finalidad establecida de la afectación en uso otorgada.
- 6.2. Igualmente, de lo revisado se entendería que su ingreso a “el predio” fue de forma irregular, dado que no cuenta con autorización por parte de esta Superintendencia para que realice acciones como administrador, por lo cual, su pedido de cesión en uso en vías de regularización no se ajusta a tal condición, dado que el bien estatal contaba con un determinado administrador y con un destino predeterminado, y a pesar de problemas internos suscitados en torno a “el predio”, en ese momento se encontraba vigente la citada Resolución que autorizaba a la Asociación Cultural Deportiva para el Desarrollo - ACUDED custodiar el mismo, a pesar de ello, ésta no realizó las acciones pertinentes.
- 6.3. Asimismo, “el Reglamento”, menciona claramente que tanto las personas naturales o jurídicas de derecho público o de derecho privado que tengan a su cargo predios estatales bajo cualquier modalidad deben destinarlos al fin para el que les fueron entregados, procurando una eficiente gestión del portafolio de los predios estatales racionalizando su uso y optimizando su valor, diseñando estrategias y adoptando mecanismos para tal fin; además, de sanciones a particulares que promuevan invasiones, invadan y/o construyan sin autorización ni título alguno sobre predios de propiedad o administración del Estado o de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, y en estos casos, se realiza la recuperación de predios de propiedad estatal, a través de la Procuraduría Pública.
- 6.4. En tal sentido, no corresponde a esta Superintendencia otorgar la cesión en uso en vías de regularización a favor de “la administrada” dado que su pedido no se ajusta a lo indicado en “el Reglamento”, así como no cuenta con las autorizaciones pertinentes para que haya ingresado y promovido diversas actividades sobre el predio de propiedad estatal; debiendo hacer entrega de las llaves de “el predio” a esta Superintendencia.

Respecto al recurso de apelación presentada por la “Asociación Confraternidad Cultural Deportiva y Desarrollo de Elio”:

7. Que, mediante el Escrito s/n presentado el 11 de enero de 2023 (S.I. n.º 00732- 2023) “la administrada” interpuso recurso de apelación contra la Resolución n.º 1068-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de noviembre de 2022;

8. Que, mediante Memorándum n.º 00184-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de enero de 2023, la “SDAPE” remitió a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la “DGPE”) el recurso de apelación presentado por la señora Patricia Graciela Lossio Herrera, en representación de “la administrada”, para que resuelva el recurso de apelación de acuerdo a su competencia;

9. Que, corresponde a la “DGPE” resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por esta Subdirección, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42º del “el ROF de la SBN”;

10. Que, finalmente, la “DGPE” advirtió al momento de la emisión de la Resolución n.º 1068-2022/SBN-DGPE-SDAPE, la omisión de la aplicación del artículo 96 del “Reglamento”, que prevé los supuestos para denegar los pedidos, como en el caso concreto, razón por la cual declaró la nulidad de la referida resolución y actos conexos; debiéndose continuar con el procedimiento administrativo de cesión en uso en vía de regularización desde la etapa de producido el vicio de nulidad;

11. Que, la “DGPE” emitió la Resolución n.º 0023-2023/SBN-DGPE del 5 de abril de 2023, con la cual resolvió: **i)** declarar la NULIDAD de la Resolución n.º 1068-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de noviembre de 2022; y, **ii)** disponer la CONTINUACIÓN del procedimiento administrativo seguido con el Expediente 931-2022/SBNSDAPE; por lo cual, el citado expediente fue devuelto a la “SDAPE” para que se realice las acciones pertinentes;

Respecto a la continuación de la evaluación del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización dispuesta por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal:

12. Que, de conformidad a lo precisado por la “DGPE” en la Resolución n.º 0023-2023/SBN-DGPE del 5 de abril de 2023, se continuó con la evaluación del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización;

13. Que, a través del correo electrónico del 22 de junio de 2023, se solicitó a los coordinadores de los equipos de esta Subdirección, se sirvan indicar si sobre “el predio” tienen algún pedido, debiendo detallar el número de expediente, procedimiento, estado del procedimiento, y otros que crean necesario. Siendo atendido con correo electrónico del 22 de junio de 2023, por la coordinadora del equipo de calificación, quien señaló que cuentan con el expediente n.º 068-2023/SBNSDAPE y expediente n.º 935-2022/SBNSDAPE, los cuales se encuentran en evaluación legal, con estado de trámite;

14. Que, ante las diversas circunstancias que se vienen dando en torno a “el predio”, a través del: **i)** Memorándum n.º 03329-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de julio de 2023, se comunicó a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, la situación del mismo, dado que se tomó conocimiento que “la administrada” vendría alquilándolo para diferentes usos; y se solicitó se sirvan realizar las acciones de supervisión correspondientes; y, **ii)** Memorándum n.º 04013-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2023, se comunicó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, la situación del mismo, así como la evaluación que se viene realizando de conformidad a la Resolución n.º 023-2023/SBN-DGPE, y siendo una de las funciones de su despacho la defensa de los intereses y derechos del Estado, se pone de conocimiento para que realice las acciones de su competencia;

15. Que, de otro lado, "la administrada" mediante el Escrito s/n recepcionado el 28 de agosto de 2023 (S.I. n.º 23328-20223), señaló -entre otros- que: **A)** lamenta verse envuelto en una falsa denuncia, y que la SBN se encuentre recibiendo tantos documentos de un mismo grupo por este tema; **B)** los Directivos de la Asociación que preside y un socio (9 personas), fueron denunciados por "usurpación agravada", los denunciados fueron hasta el año 2011 parte de Asociación ACUDED, anterior administradora de "el predio". Los Señores denunciados Abel Escobar y Hely Cabrejos, son ahora parte de la Asociación APRUE, presidida por el señor Martín Romani Salazar, quien en reiteradas oportunidades solicitó la cesión de uso, y bajo el expediente n.º 931-2022/SBNSDAPE, se advierte varios documentos presentados por estos señores que unidos se "oponen a todo" y realizan afirmaciones totalmente antojadizas; **C)** en los múltiples documentos presentados a la entidad hemos detallado las acciones que desarrollamos en el predio, siendo que: **i)** con fecha 07 de agosto 2023, recibieron en la losa deportiva la visita de funcionarios de la Municipalidad Metropolitana de Lima, esto a razón de realizar el "levantamiento de infraestructura pública"; **ii)** dentro de sus objetivos también está el coadyuvar a la resolución de los problemas que afectan a los vecinos; siendo que el 26 de julio de 2023, luego de una larga gestión, recibieron en la losa deportiva a los ingenieros de ENEL, esto a razón del petitorio realizado para que se ejecute una importante obra a favor de la comunidad en general; **iii)** las instituciones educativas de la zona hacen uso de local deportivo en sus eventos importantes, añadiendo que no cobran, no pagan por el uso del predio; poniendo de ejemplo al Colegio Fray Luis de León, quien el sábado 26 celebró su 58 aniversario con una mañana deportiva. En contraprestación se hace cargo del pago del servicio de agua 2 meses; y, **iv)** señalan que adjuntan un documento del Ministerio Público del 24 de octubre del 2019, con el cual se resuelve archivar de forma definitiva la denuncia realizada por Hely Cabrejos y Abel Escobar, por supuesto fraude en la administración de personas jurídicas en contra de la Asociación que dicen representar (...);

16. Que, asimismo se debe precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, emitió el Informe n.º 00281-2023/SBN-DNR-SDNC del 14 de agosto de 2023, brindando respuesta sobre algunas interrogantes, entre las cuales se incluye la siguiente pregunta: ¿Constituyen espacios públicos los aportes reglamentarios que no tienen el uso predeterminado de espacio público (por ejemplo: los predios que fueron entregados en un 2% sobre el área bruta al Estado para locales de utilidad pública y exclusivamente comunal o vecinal), ocupados por particulares de manera irregular, en el que existen losas deportivas pero que no son espacios abiertos al público, sino que su uso está supeditado a un pago módico?, emitiendo la opinión siguiente:

(...) corresponde indicar que, de la normativa desglosada, los aportes reglamentarios, en principio, serán considerados como espacios públicos cuando estos, como resultado final de un proceso de habilitación urbana, hayan sido definidos para que tengan un fin recreacional. Sin embargo, ante aquellos aportes que, por una situación atípica, en el proceso de habilitación urbana se haya omitido otorgarles un uso predeterminado; para efectos de determinar si se trata de un espacio público, lo conveniente será remitirse a la situación fáctica que tenga el mismo y siempre que su gestión se encuentre bajo competencia de una entidad conformante de Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Ahora bien, por el sólo hecho que existan elementos como losas deportivas o áreas de reforestación ocupadas irregularmente por particulares, no es una señal inequívoca y absoluta que se trate de un espacio público, toda vez que, como se ha indicado líneas arriba, un espacio público tiene características distintivas que permiten su identificación, las cuales han sido detalladas en el numeral 3.11 del presente informe. Así las cosas, por ejemplo, ante la verificación de una losa deportiva que no tenga el carácter esencial de universalidad y apertura al público, o, mejor dicho, que se encuentre restringida a un grupo selecto de beneficiarios, no podrá considerarse como un espacio público, además no debe perderse de vista que los espacios públicos buscan la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses.

17. Que, igualmente "la administrada" mediante el Escrito s/n recepcionado el 10 de octubre de 2023 (S.I. n.º 27563-20223), señaló -entre otros- que, **i)** la disposición fiscal de fecha 04 de octubre del 2023, en su parte resolutoria dispone no formalizar ni continuar la investigación preparatoria, por el presunto delito de Usurpación Agravada presentada por los Señores Heli Esau Cabrejos y Abel Escobar Cotrina, sobre el bien materia de este expediente; **ii)** los Señores Abel

Cotrina, Hely Cabrejos y Martin Salazar son socios de APRUE, el último de ellos, presidente de esa asociación por más de una década, al ser también solicitante no les importó dañar las honras inventando una situación totalmente falsa, es más, ahora solicitan ante la Municipalidad Metropolitana de Lima la clausura del predio deportivo por carecer de licencia de funcionamiento; no midiendo el daño que ocasionan a las personas con la denuncia falsa y ahora piden la clausura sin pensar en el bien común (fueron parte de ACUDED por 20 años y no hicieron la gestión de licencia que ahora reclaman); **iii)** nuestro accionar es de respeto y responsabilidad, muy distante al mostrado por los agrupados en APRUE, presidida por Romani Salazar, quienes realizaron una denuncia calumniosa. Sumado a eso, por mala gestión están a punto de perder el local propio de APRUE, al mantener desde el año 2016 deuda con el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Metropolitana de Lima, por el monto de 34, 501.60 soles. El inminente remate por deudas del local institucional es una muestra de ineptitud e indecencia, el local de la Asociación APRUE fue adquirido por los fundadores hace más de 50 años. Eso no habla de buena gestión; y **iv)** los vecinos de ELIO y zonas aledañas merecemos una mejor losa deportiva, por tanto, en los días próximos, con nuestros propios recursos iniciaremos obras que mejoren los servicios higiénicos, proyectamos la colocación de pisos de concreto en los espacios que aún no los tienen, entre otros tantos proyectos inmediatos;

18. Que, en atención de las diversas solicitudes presentadas por “la administrada”, con Oficio n.º 08630-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2023, recepcionado el 14 de noviembre de 2023, se le comunicó lo siguiente: **i)** a la fecha no cuenta con la administración de “el predio” a través de algún acto de administración que le haya otorgado esta Superintendencia, y al encontrarse en evaluación su pedido de cesión en uso, y evitar posibles inconvenientes que afecten tanto a las personas que forman parte de la Asociación que representa, como al Estado representado por esta Superintendencia, se comunica que no debe realizar acciones sobre “el predio” de propiedad del Estado; por lo cual, se requiere se sirva realizar la entrega de las llaves de ingreso a “el predio”, con la finalidad de custodiar el mismo, y realizar las acciones pertinentes respecto a los requerimientos del Servicio de Administración Tributaria, entre otros; **ii)** adicionalmente, se puso de conocimiento que la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú ha solicitado la afectación en uso de “el predio”, pedido que se viene tramitando en el Expediente n.º 068- 2023/SBNSDAPE; por lo que, en su oportunidad se evaluará cuál de los procedimientos procura el mejor aprovechamiento económico y social de “el predio”, de conformidad con el numeral 8) del artículo 11º de “el Reglamento”; y **iii)** profesionales designados por esta Superintendencia, el día 21 de noviembre del presente año, a horas 11:00 am, se apersonarán a “el predio” con la finalidad de recepcionar las llaves del mismo;

19. Que, “la administrada” emitió respuesta al Oficio n.º 08630-2023/SBN-DGPE-SDAPE, señalando entre otros, con Escrito s/n recepcionado el 17 de noviembre de 2023 (S.I. n.º 31671-20223), que, **1)** aclara que la deuda señalada no corresponde al predio deportivo materia de este trámite, desde que asumieron la custodia del bien público han cubierto todas las deudas y mejorado sustancialmente las instalaciones a favor de la propia comunidad; **2)** entienden y respetan las decisiones que adopte la entidad; sin embargo, hasta la fecha continúan con la custodia pacífica y pública del bien estatal. Si bien es cierto no cuentan con la administración formal dada por la propietaria SBN, sí cumplen con prestar los servicios a favor de la propia comunidad, administrando el bien y custodiándolo; **3)** la decisión de entrega de llaves, no corresponde solo a la presidenta, esto debe ser evaluado por el Consejo Directivo y posteriormente por la Asamblea General, sumado al asesoramiento del Área Legal; además, está a poco de culminar el mandato del Consejo Directivo de su Asociación y este tema debe ser visto por quienes asumirán la conducción en los próximos años; y, **4)** no pueden cumplir con lo solicitado y no harán entrega de las llaves en la fecha y hora que señalan, sin que eso signifique ser renuente a dar cumplimiento a lo que establezcan; requiriendo se reevalúe el pedido realizado en el citado Oficio;

20. Que, además de lo señalado en el considerando décimo tercero de la presente resolución, los profesionales a cargo realizaron la evaluación del expediente n.º 935-2022/SBNSDAPE, concluyendo con la emisión de la Resolución n.º 1243-2023/SBN-DGPE-

SDAPE del 29 de noviembre de 2023, la cual declaró inadmisibile el pedido de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización Elio-APRUE;

21. Que, igualmente los profesionales a cargo realizaron la evaluación expediente n.º 068-2023/SBNSDAPE, concluyendo con la emisión de la Resolución n.º 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de diciembre de 2023, con la cual aprobaron la afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú; determinando obligaciones que deberán cumplir; bajo sanción de extinguirse el acto de administración otorgado;

22. Que, asimismo, se debe mencionar que la oposición se encuentra regulada en el Capítulo III del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, habiéndose dispuesto en el artículo 118º que por la oposición se otorga el derecho de presentar la solicitud en interés particular, siempre y cuando el particular cuente con capacidad jurídica teniendo derecho a presentarse personalmente o hacerse representar ante la autoridad administrativa, para solicitar por escrito la satisfacción de su interés legítimo, obtener la declaración, el reconocimiento u otorgamiento de un derecho, la constancia de un hecho, ejercer una facultad o formular legítima oposición;

23. Que, es menester precisar que los señores Abel Escobar Cotrina y Carlos Martín Romaní Salazar, este último presidente de Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización Elio – APRUE, vienen presentando diversos escritos, con los cuales se siguen contraponiendo a que “la administrada” obtenga la cesión en uso de “el predio”; siendo las siguientes solicitudes de ingreso:

- 23.1. Escrito s/n del 12 de mayo de 2023 (S.I. n.º 11891-2023); indica que se oponen a las acciones de regularización a favor de la Asociación Confraternidad Cultural, Deportiva y Desarrollo de Elio para que se adjudique “el predio”, por haber ingresado de manera ilegal al mismo.
- 23.2. Escrito s/n del 19 de julio de 2023 (S.I. n.º 18872-2023); menciona que en defensa del Estado de Derecho y en su calidad de agraviado y miembro de la Asociación Cultural Deportivo para el Desarrollo-ACUDED, sufrieron el despojo a la posesión de “el predio” por parte de los miembros directivos de la Asociación Confraternidad Cultural, Deportiva y Desarrollo Elio, y adjunta la Queja n.º 134-2023 del 25 de mayo 2023, respecto al *expediente n.º 2273-2022 [Sic]*, en prevención de que sus respectivos despachos por el peligro de una mala calificación y evaluación administrativa otorgue a la mencionada Asociación la cesión en uso de “el predio”.
- 23.3. Escrito s/n del 22 de setiembre de 2023 (S.I. n.º 25982-2023); señala que ha tomado conocimiento que esta Superintendencia sigue evaluando el pedido de “la administrada”, y requiere se deniegue la misma, dado que los directivos de la Asociación Confraternidad Cultural, Deportiva y Desarrollo Elio, viene afrontando una denuncia penal por usurpación y que coincide con la persona jurídica que solicita la cesión en uso solicitado mediante expediente n.º 931-2022/ SBNSDAPE.
- 23.4. Escrito s/n del 3 de octubre de 2023 (S.I. n.º 26965-2023); menciona que en cuanto a la amenaza de seguridad de “el predio”, no hay ninguna razón para que invadan o se apoderen gente extraña ya que la única invasión fue ocasionada por los miembros de Asociación Confraternidad Cultural Deportiva y Desarrollo de Elio, que está totalmente documentado. En este extremo tendrían que demostrar la existencia de denuncias policiales anteriores al 14 de noviembre 2021, fotos de las puertas abiertas, pernoctación de gente de mal vivir, etc.
- 23.5. Escrito s/n del 25 de octubre de 2023 (S.I. n.º 29282-2023); indica que los señores de la Asociación Confraternidad Cultural, Deportiva y Desarrollo de Elio fueron denunciados ante la fiscalía, abriéndose la carpeta fiscal n.º 506014504-2022-2273-0;

y que, el 24 de octubre 2023, ingresaron un recurso de queja ante el Fiscal Superior, ya que el tema reviste gran importancia para la protección de los bienes del Estado.

- 23.6.** Escrito s/n del 6 de noviembre de 2023 (S.I. n.º 30372-2023); esencialmente hacen un recuento de todas las solicitudes de ingreso presentadas hasta la fecha, y una evaluación a las resoluciones emitidas por esta Superintendencia sobre “el predio”; sin embargo, también hacen hincapié en lo siguiente: *“si personas ajenas sin título alguno ingresan y toman posesión de un predio a pesar de que válidamente está en vigencia una cesión en uso a favor de terceros; utilizando la fuerza y la astucia inician los trámites ante de la SBN, en vías de regularización. Entonces la pregunta es: ¿Este el sistema jurídico que ha regulado y diseñado el Estado Peruano para que las personas naturales o jurídicas accedan a los predios del Estado para cumplir fines de política pública? La respuesta es nuestra: de ninguna manera, es ilegal tal diseño, ya que no está en la ley traer conflictos sociales y erosiona las bases de una sociedad basada en las instituciones democráticas y de servicios confiadas a la administración pública”.*

Además, indica que, “la administrada” se encuentra en “el predio” desde el 10 de agosto de 2022, un total de 15 meses, de las versiones recogidas a los vecinos que hacen uso de las losas deportivas cobrando por alquiler de cada hora de campo la suma de 30.00 soles; y los campos son usados los días sábados y domingos de 8 am a 6 pm, un total de 10 horas por cada losa, dando un total 3 losas lo que equivale a 90.00 soles por hora o de 900.00 soles por día, siendo sábado y domingo (2 días) estarían en un ingreso promedio de 1,800.00 soles, multiplicado por 4 semanas al mes la suma de 7,200.00 soles y por los 15 meses que están irregularmente un aproximado de 108,000.00 soles. Y según lo visto, las rayitas, pinturita, limpieza que según dicen han realizado no compensa los posibles ingresos, lo que podría configurar un ilícito penal.

24. Que, los escritos antes mencionados fueron ingresados con posterioridad a la emisión de la Resolución n.º 023-2023/SBN-DGPE del 5 de abril de 2023, y siendo que la oposición presentada se basa en el ingreso de “la administrada” a “el predio”; se debe precisar que, nuestra Carta Magna señala en su artículo 31º que “es derecho y deber de los vecinos participar en el gobierno municipal de su jurisdicción. La ley norma y promueve los mecanismos directos e indirectos de su participación”, sin embargo, también es cierto que el artículo 70º indica que “el derecho de propiedad es inviolable”; por lo que, ninguna persona o grupo de personas pueden ingresar a un predio que no es de su propiedad, mas si éste es, propiedad del Estado; para lo cual, si fuese el caso el Estado puede utilizar los mecanismos legales pertinentes para la recuperación del mismo;

25. Que, también se debe precisar que las solicitudes de ingreso indicadas en el considerando vigésimo tercero, fueron atendidas con los Oficios nros. 03471, 05000, 06478, 06842, 09253, y, 09254-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 3 de mayo, 23 de junio, 11 de agosto, y 5 de diciembre de 2023 respectivamente;

26. Que, de otro lado, es necesario tener presente que la regla para poder autorizar que un particular use o adquiera el dominio de un predio estatal, es a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al 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 las entidades a concederla;

27. Que, si bien es cierto, en su oportunidad “el predio” fue destinado para el funcionamiento de un “complejo deportivo”; sin embargo, de la lectura de la partida n.º 49027505 del Registro de Predios de Lima, este constituye un aporte reglamentario sin un fin determinado, el cual puede ser destinado para brindar un uso o servicio público en beneficio de la población, previniendo conflictos

y optando por llevar una convivencia en armonía, no afectando los intereses de las personas que viven en la zona ni del Estado; respetando siempre la Constitución Política del Perú, las leyes y normas reglamentarias;

28. Que, el artículo 96° de “el Reglamento”, señala que, *“En los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado”*;

29. Que, de los diversos escritos presentados por “la administrada” se puede cotejar que pretende contradecir lo señalado por los señores Abel Escobar Cotrina y Carlos Martín Romani Salazar, respecto a la denuncia de usurpación agravada interpuesta por éstos últimos, ante el Ministerio Público, contra los directivos de “la administrada”; todo ello suscitado por el ingreso irregular por parte de ésta a “el predio; lo cual, según lo manifestado por “la administrada” concluyo con la no formalización de la investigación preparatoria; no obstante, todo ello generó la división de la población en la zona, formándose diversos grupos, por ende una difícil convivencia en el marco de respeto mutuo y solidaridad recíproca;

30. Que, sobre la base de lo señalado en los considerandos precedentes, no corresponde a esta Superintendencia otorgar la cesión en uso en vías de regularización a favor de “la administrada” dado que, desde el inicio optó por contravenir las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y normas de mayor rango, habiendo ingresado a “el predio” ilegalmente, sin tener presente que los procedimientos requeridos deben contar con la aprobación positiva, es decir con las autorizaciones respectivas, y si bien es cierto comunicó a esta Superintendencia sobre los trabajos que indicaba realizar, dichas comunicaciones no lo habilitaban para hacer uso de “el predio”, actuando en contra de los intereses del Estado. Además de ello, se rehusó a hacer entrega de las llaves, cuando se le requirió, condicionando al Estado a realizar ciertas acciones a su favor. Sin perjuicio de ello, dado que el predio en cuestión es de interés para particulares y una entidad estatal, quienes requieren contar con un acto de administración sobre el mismo, esta Superintendencia debe procurar una eficiente gestión del portafolio de predios del Estado, optimizando su uso y valor, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 14° del “TUO de la Ley”; por lo cual, contando el Estado con la potestad para denegar solicitudes, pese a haber cumplido con ciertos requisitos, en esta oportunidad se deniega el pedido de cesión en uso de la Asociación Confraternidad Cultural, Deportiva y Desarrollo de Elio, por razones de interés público, como en el presente caso;

31. Que, bajo lo indicado en el considerando precedente corresponde que “la administrada” proceda a devolver las llaves del predio, de propiedad estatal, a los profesionales de esta Superintendencia;

32. Que, se debe 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”;

33. De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la Ley n.° 27444”, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1543-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de diciembre de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** el pedido de **CESIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN** solicitada por la **“ASOCIACIÓN CONFRATERNIDAD CULTURAL, DEPORTIVA Y DESARROLLO DE ELIO”** respecto del predio de 2 656,18 m² que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el Jr. Victorino Laynez n.° 1320 (antes calle 17), constituido por la Manzana K de la Urbanización Elio – II etapa, distrito, provincia y departamento de Lima,

inscrito en la partida n.º 49027505 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con CUS n.º 25604, 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 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
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal