

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0051-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 30 de mayo de 2024

VISTO:

El expediente **935-2022/SBNSDAPE** que contiene el recurso de apelación presentado por **CARLOS MARTIN ROMANI SALAZAR** en representación de la Asociación **“ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN ELIO – ARPUE”**, contra la Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2022, que declara inadmisibile la **CESIÓN EN USO** del predio de 2 656.18 m², que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el Jr. Victorino Laynez 1320 (antes Calle 17), constituido por la Manzana K, Urbanización Elio – II etapa, distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 49027505 del Registro de Predios de la Zona Registral IX - Sede Lima, con CUS 25604 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151¹ - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;

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

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

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 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 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 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, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “el ROF de la SBN”;

4. Que, mediante el Memorándum 00037-2023/SBN-DGPE-SDAPE, la “SDAPE” eleva el recurso de apelación presentado por Carlos Martín Romani Salazar en representación de la “**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN ELIO - APRUE**” (en adelante “la Administrada”), y remite el Expediente 935-2022/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de la “DGPE”;

Del escrito del recurso de apelación presentado por “la Administrada”

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 3 de enero de 2023 (S.I. 00106-2024) “la Administrada” interpone recurso de apelación contra la **Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 29 de noviembre de 2023 (en adelante “Resolución Impugnada”), y solicita se declare la nulidad de la misma y además de la Resolución 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE que otorgó el derecho de afectación en uso a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú. Asimismo, mediante la S.I. 09804-2024, solicita la atención del recurso adjuntado copia de la S.I. 00106-2024. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo los argumentos que se detallan a continuación:

- 5.1. Señala que solicitó de manera directa la prórroga del plazo establecido en el artículo 136.2 de “el Reglamento”, al presentar el escrito del 12.09.2023 (S.I. 24747-2023), a través del cual indicó que debe notificarse al correo electrónico, precisa además que el cómputo debe efectuarse a partir del 12 de setiembre de 2023 para luego ser subsanada el 25.09.2023. Por tal motivo señala que la subsanación que presentó no es extemporánea (numeral 2.1).
- 5.2. Señala que mediante Resolución 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de diciembre de 2023 se otorga la afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos con la finalidad de que sea destinado al proyecto Construcción de la nueva compañía de Bomberos de San Marcos, acto que vulnera el principio de legalidad y debido procedimiento respecto a los plazos y términos.

6. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

6.1. El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

6.2. Asimismo, el artículo 220³ del “TUO de la Ley 27444”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

a) Legitimidad

6.3. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;

6.4. En esa línea, “la Administrada” mediante la S.I. 21275-2022, solicita la cesión en uso sobre “el predio”, procedimiento que dio mérito a “la Resolución Impugnada”, por lo cual, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

b) Plazo

6.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la Ley 27444”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

6.6. Al respecto, la “Resolución impugnada” fue notificada el 11 de diciembre de 2023, y presentó su recurso de apelación el 3 de enero de 2023, dentro del plazo legal establecido, es decir hasta el **5 de enero de 2023**.

7. Que, en ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la Ley 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida más el término de la distancia, conforme a lo dispuesto en el artículo

³ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

146 de la citada ley, y el “Reglamento de plazo de término de la distancia”, establecida en la Resolución Administrativa 288-2015-CE-PJ; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”. Por tanto, “el administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Sobre la competencia de la SBN

8. Que, “el predio” es de propiedad estatal de dominio público, adquirido por el Estado como concepto del 2% del **aporte reglamentario** otorgado por la Compañía Urbanizaciones Populares Sociedad Anónima, según obra en el asiento c-1 de la Partida 49027505 del Registro de Predios de Lima y constituye un bien de **dominio público** del Estado, conforme a lo dispuesto en el numeral 2.1) del artículo 2 del Decreto Legislativo 1202;

9. Que, la Subdirección de Normas y Capacitación, emite opinión a través del Informe 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril de 2024, acerca de la aplicación del numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento” y realiza un análisis de la aplicación normativa de los predios estatales en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), en concordancia con el Memorándum 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024, que establece una delimitación en la competencia de la SBN en el marco del SNBE: “(...) **3.5.** Conforme al artículo 3 de la Ley N° 29151, modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1439, *Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento*, los bienes estatales bajo el ámbito del SNBE, se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que integra el SNBE, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan. 3.6. Se debe indicar que **los predios estatales comprenden tanto los de dominio público que gozan de las características de inalienabilidad e imprescriptibilidad, como los de dominio privado y se rigen por las normas del SNBE.** 3.7. Siguiendo esa línea, el inciso 8 del numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 29151 define al predio estatal como una superficie por un polígono que comprende el suelo, subsuelo, y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforme el SNBE, tales como terrenos, área de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público; incluyendo los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA). 3.8. Queda claro entonces que a partir de la acepción de predio estatal incorporada en el Reglamento de la Ley N° 29151, se aclara que **los predios estatales no se limitan a terrenos estatales sin edificación, sino que también incluye a los terrenos estatales que se encuentren ocupados por edificaciones construidas por particulares para fines privados**”; (el resaltado y subrayado es nuestro)

10. Que, en ese sentido, emite opinión acerca de la aplicación del numeral 8.54) del artículo 8 de “el Reglamento”, estableciendo que los terrenos con edificaciones construidas por particulares para fines privados son predios estatales, y se rigen por las Normas del SNBE:

⁴ “8.5 En caso que en el marco del SNBE, las entidades reviertan o recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares, se pone en conocimiento de la DGA, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del SNA, y se proceda, de ser el caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente.”

3.33. Cuando el numeral 8.5 del artículo 8 del Reglamento de la Ley N° 29151 refiere a la recuperación del uso y administración del predio estatal, debe entenderse que se trata de una **recuperación física**, tal como se ha desarrollado en los numerales 3.23 a 3.25 del presente informe.

3.34. En ese sentido, tal como se indicó en el numeral 3.24 a 3.28 del presente informe, la adquisición de la propiedad por parte del particular respecto del predio estatal que es cesionario u afectatario, supone la extinción de la cesión en uso u afectación en uso otorgada a su favor, ello por cuanto el particular, con la transferencia del dominio a su favor, pasa a ostentar una situación jurídica superlativa (propiedad), y por lo tanto, si bien se está ante un supuesto de extinción, esta situación concreta no conlleva a la recuperación de la administración del predio estatal a favor de la entidad propietaria o competente; sino por el contrario, robustece la situación jurídica subjetiva del particular con respecto al predio (reúne todos los atributos de la propiedad), sin que haya existido solución de continuidad en su uso o aprovechamiento.(...)

3.35. Siguiendo la línea argumentativa precedente, es claro entonces que no es extensible la exigencia de comunicación contenida en el numeral 8.5 del artículo 8 del Reglamento de la Ley N° 29151, a aquellos casos en los que, producto de la aprobación de la compraventa directa de un predio estatal con edificación de particulares, se declare la extinción de la cesión en uso por consolidación de dominio. **3.36.** Por lo que tal decisión, no resultaría una situación jurídicamente relevante para que sea comunicada a la DGA.

11. Que, de la revisión de autos y la aplicación del numeral 8.5 de “el Reglamento”, se advierte que la SDAPE no incurrió en causal de nulidad previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”, respecto de comunicación a la DGPA; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por “la DGPE”;

Determinación de la cuestión de fondo

¿La emisión de la Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2023 vulnera el principio del debido procedimiento y legalidad?

Sobre el procedimiento de cesión en uso

12. Que, conforme a lo dispuesto en el inciso 2), numeral 3.4) del artículo 3 del “ROF de la SBN”, los actos de administración son aquellos a través de los cuales se ordena el uso y aprovechamiento de los predios estatales, tales como la afectación en uso, cesión en uso, usufructo, arrendamiento, comodato, servidumbre, y otros actos que no impliquen desplazamiento de dominio. Que, en esa línea de pensamiento, la cesión en uso de un predio estatal deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 100⁵ de “el

5 “Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes: 1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda. 2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería. 3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente. 4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua. 5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente: a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación:

Reglamento” y, sobre todo, el requisito de libre disponibilidad de “el predio”, sin el cual, no procede la solicitud de cesión en uso, a pesar que hubiesen concurrido los demás.

13. Que, ahora, la cesión en uso se encuentra regulada 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”.

14. Que, 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; la cesión en uso es otorgada a favor de un particular a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación pudiendo constituirse de forma excepcional, 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”, conforme se detalla a continuación:

Descripción de los hechos

15. Que, mediante la S.I. 21275-2022 presentada el 12 de agosto de 2022 “el Administrado” solicita la Cesión en Uso de “el predio”, no obstante, no adjunta información gráfica, sin embargo, hace referencia al Predio afectado en Uso a la Asociación Cultural Deportiva para el Desarrollo ACUDEP, ubicado en Manzana k, Segunda Etapa de la Urbanización Elio;

16. Que, mediante el Oficio 06907-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre del 2023 (en adelante “el Oficio”) se comunicó a “el Administrado”, la evaluación del Informe Preliminar 02199-2022/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo se indicó que se encuentra en evaluación el Expediente 931-2022/SBNSDAPE sobre cesión en uso en vías de regularización solicitado por la “Asociación Confraternidad Elio” y el Expediente 068-2023/SBNSDAPE sobre afectación en uso solicitado por la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú; asimismo se establecieron las siguientes observaciones: **i)** si bien se pudo realizar la evaluación técnica correspondiente a “el predio” ya que en sus solicitudes requiere el área correspondiente a la afectación extinguida a favor de la “ACUDED”, deberá manifestar su voluntad de continuar con el procedimiento de cesión en uso respecto al área de 2 656,18 m²; **ii)** deberá cumplir con señalar de forma concreta la finalidad a la cual se pretende destinar “el predio”, así como el plazo por el cual solicita la cesión en uso; y, **iii)** deberá presentar el expediente del proyecto, quedando claro que se trata de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales; el cual debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente del solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área

Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable. b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado. c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos. 6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.

solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiación. Para tal efecto, se le otorgó el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de emitir resolución declarando **inadmisible** la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”;

17. Que, al haber transcurrido el plazo legal establecido, la SDAPE emitió la Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2023, declarando la inadmisibilidad de la solicitud de “la Administrada” y comunicar a la Subdirección de Supervisión para que realice las acciones de su competencia;

Respecto a los argumentos de “la Administrada”

18. Que, la Administrada señala que solicitó manera directa la prórroga del plazo establecido en el artículo 136.2 de “el Reglamento”, al presentar el escrito del 12 de setiembre de 2023 (S.I. 24747-2023), e indica que debe notificarse al correo electrónico, precisa además que el cómputo del plazo debe efectuarse a partir del 12 de setiembre de 2023 para luego ser subsanada el 25 de setiembre de 2023; en tal sentido, su escrito de subsanación no resulta en extemporáneo:

18.1. El numeral 136.2) del artículo 136 de “el Reglamento”, establece que, luego de realizarse las observaciones a la solicitud, éstas deberán ser subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado, entendiéndose que la prórroga es solicitada dentro de dicho plazo. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, **la entidad emite resolución declarando inadmissible la solicitud y la conclusión del procedimiento.**

18.2. El numeral 151.1) del artículo 151 del “TUO de la LPAG” establece que, *“el plazo vence el último momento del día hábil fijado, o anticipadamente, si antes de esa fecha son cumplidas las actuaciones para las que fuera establecido”*. Asimismo, según el numeral 151.2) del artículo 151 del “TUO de la LPAG”, dispone que *“al vencimiento de un plazo improrrogable para realizar una actuación o ejercer una facultad procesal, previo apercibimiento, la entidad declara decaído el derecho al correspondiente acto, notificando la decisión”*.

18.3. De acuerdo al numeral 151.4) del artículo 151 del “TUO de la LPAG”, *“la preclusión por el vencimiento de plazos administrativos opera en procedimientos trilaterales, concurrenciales, y en aquellos que por existir dos o más administrados con intereses divergentes, deba asegurarseles tratamiento paritario”*;

18.4. En el caso concreto, conforme a lo previsto por los artículos 163 y 153 de “el Reglamento”, deberá presentar el expediente del proyecto aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado

y la forma de financiamiento. Conforme a ello, la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante “DNR”), señala: “(...) *considerando que en la resolución que aprueba la cesión en uso se debe establecer la naturaleza del proyecto y su periodicidad, no resulta aplicable a la cesión en uso la presentación de un plan conceptual (que sí es aplicable a las entidades) sino la presentación de un proyecto definitivo, que contenga un cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto y forma de financiamiento, entre otros*”.

- 18.5.** Finalmente, debe tenerse presente la definición de preclusión, como “*el principio que divide al proceso en varias fases sucesivas o etapas, que se van cerrando según el avance de la secuencia, ocasionando para el interesado la pérdida de las facultades no ejercidas en su momento debido*”⁶;

En el caso concreto:

- 18.6.** De acuerdo a lo expuesto, se tiene a la vista el escrito del 12 de septiembre de 2023, presentado por Carlos Martín Romaní Salar, a través del cual manifiesta que su personal comunica que dejaron un sobre físico en su institución el 8 de setiembre de 2023, sin embargo, solicita que el computo de la notificación se efectúe a partir del 12 de setiembre de 2023; al respecto, se advierte que “la Administrada” fue notificada en el domicilio consignado por “la administrada” en su escrito del 12 de agosto de 2022 (S.I. 21275-2022): **José Remi Barua 2750 – Urb. Elio**; datos que coinciden con las actas de Notificación (folio 59 y 60) **José Remi Barua 2750 Urb Elio, Lima, Lima, Lima**;
- 18.7.** Al respecto, se advierte que “el Oficio”, fue notificado en segunda oportunidad conforme a lo dispuesto en el numeral 21.4) y 21.5) del artículo 21 del “TUO de la LPAG”: **21.4** La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado. **21.5** En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, **se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.**
- 18.8.** En consideración a ello, debe indicarse que el régimen de notificación personal establece que esta se haga en primer lugar en el domicilio que conste en el expediente, así como que en caso de no encontrar al administrado u otra persona el domicilio indicado en el procedimiento, el notificador deberá hacer lo siguiente: En la primera visita debe dejarse constancia de que no se encontró a nadie en el domicilio indicado en el procedimiento por el administrado e indicar la nueva fecha en la que se hará la siguiente notificación. En la segunda visita, en caso de no encontrarse persona alguna, deberá dejar debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación.

⁶ Morón Urbina, Juan Carlos. **Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley 27444.** Lima. Gaceta Jurídica. 2017. T.I, p. 690.

18.9. En consecuencia, conforme a los párrafos anteriores, ha quedado acreditado que “la Administrada” no presentó la subsanación dentro del plazo legal establecido; por lo expuesto, y se efectuó una debida notificación, por tanto, la “SDAPE” actuó conforme a ley, respetando el principio del debido procedimiento y legalidad; en consecuencia, se desestima su primer argumento;

19. Que, en el **segundo argumento** de “la Administrada” señala que mediante Resolución 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de diciembre de 2023 (Expediente 068-2023/SBNSDAPE) se otorga la afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos con la finalidad de que sea destinado al proyecto Construcción de la nueva compañía de Bomberos de San Marcos, acto que vulnera el principio de legalidad y debido procedimiento respecto a los plazos y términos:

19.1. En el caso concreto, se advierte que, a través del Oficio 06907-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de setiembre de 2023 (folio 57), la SDAPE pone en conocimiento de “la Administrada”, la tramitación del Expediente 068-2023/SBNSDAPE relacionado a la solicitud de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú, en observancia al principio de predictibilidad o de confianza legítima⁷, establece que la autoridad administrativa brinda a los administrados información veraz, completa y confiable de manera tal que se presume su licitud. Lo señalado implica por tanto, que el administrado obra con la convicción de que su actuación es lícita como consecuencia de las expectativas que le ha generado la actividad de la propia Administración.

19.2. Al respecto, el artículo 11 de “el Reglamento” en concordancia con el artículo 18 del “TUO de la Ley, establece como una Garantía del SNBE y función, aprobar los actos de saneamiento, adquisición y **administración** de sus predios, organizando los expedientes sustentatorios correspondientes, **procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos**. En ese sentido, **procurar una eficiente gestión del portafolio de los predios estatales** racionalizando su uso y optimizando su valor, diseñando estrategias y adoptando mecanismos para tal fin;

19.3. Asimismo, en relación al aprovechamiento de los bienes de dominio público, el numeral 29.1 del artículo 29 de “TUO de la Ley”, concordado con el numeral 90.1) del artículo 90 de “el Reglamento, dispone que las entidades están facultadas para constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, afectación en uso, **cesión en uso**, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación, sobre los predios de dominio público bajo su titularidad o administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal **funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público**, debiendo de cumplirse con los requisitos que se establecen en cada procedimiento.

⁷ **1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima.**- La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener. Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

- 19.4. En esa línea, el artículo 95° de “el Reglamento” hace referencia a los hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición, precisando su numeral 95.1. que **“la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad”**; asimismo, el numeral 95.4. menciona que **“la existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito”**; igualmente, el numeral 95.5. indica que **“en los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos”**;
- 19.5. En atención al marco normativo expuesto, si bien es cierto, esta Superintendencia busca aprobar el acto de administración a título gratuito a favor de entidades y/o particulares con la finalidad de que sean beneficiosos en favor de la población, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los bienes estatales; es correcto afirmar que prevalece el otorgamiento del derecho a una entidad que conforme parte del SNBE, para el desarrollo o funcionamiento del uso público o la prestación del servicio público. Por lo expuesto, no se advierte la vulneración del principio de legalidad y debido procedimiento en el presente expediente, por lo que no resulta amparable el presente argumento;
- 19.6. Sin perjuicio de lo señalado, en el considerando décimo noveno de la Resolución 004-2024/SBN del 27 de mayo de 2024, se indica que a través de los Memorándums 01184 y 01208-2024/SBN-DGPE del 17 y 23 de mayo de 2024 respectivamente, se solicita un informe acerca de la legalidad del procedimiento a la “SDAPE” seguido en el Exp. 068-2023/SBNSDAPE, el cual será evaluado por la por lo que resulta inoficioso pronunciarse sobre este punto.
20. Que, finalmente, habiendo desvirtuado los argumentos que sustentan el recurso de apelación, corresponde a esta Dirección declarar infundado el recurso de apelación y por tanto confirmar la “Resolución impugnada”, dando por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN ELIO – ARPUE**”, representada por **CARLOS MARTIN ROMANI SALAZAR**, contra la Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2022, emitida por la Subdirección

de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa, y **CONFIRMAR** la Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE.

ARTÍCULO 2.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

Firmado por:
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00250-2024/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN ELIO – APRUE

REFERENCIA : a) S.I. 00106-2024
b) S.I. 09804-2024
c) Expediente 935-2022/SBNSDAPE

FECHA : 29 de mayo de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia a) y b), relacionados al recurso de apelación presentado por **CARLOS MARTIN ROMANI SALAZAR** en representación de la “**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN ELIO – APRUE**”, contra la Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2022, que declara inadmisibles la **CESIÓN EN USO** del predio de 2 656.18 m², que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el Jr. Victorino Laynez 1320 (antes Calle 17), constituido por la Manzana K, Urbanización Elio – II etapa, distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 49027505 del Registro de Predios de la Zona Registral IX - Sede Lima, con CUS 25604 (en adelante “el predio”); y,

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1.** Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151¹ - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 1.2.** 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 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 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 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.
- 1.3.** Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos

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

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008- VIVIENDA y modificatorias.



emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “el ROF de la SBN”.

- 1.4. Que, mediante el Memorándum 00037-2023/SBN-DGPE-SDAPE, la “SDAPE” eleva el recurso de apelación presentado por Carlos Martín Romani Salazar en representación de la “**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN ELIO - APRUE**” (en adelante “la Administrada”), y remite el Expediente 935-2022/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de la “DGPE”;

II. ANTECEDENTES

Del escrito del recurso de apelación presentado por “la Administrada”

- 1.5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 3 de enero de 2023 (S.I. 00106-2024) “la Administrada” interpone recurso de apelación contra la **Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 29 de noviembre de 2023 (en adelante “Resolución Impugnada”), y solicita se declare la nulidad de la misma y además de la Resolución 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE que otorgó el derecho de afectación en uso a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú. Asimismo, mediante la S.I. 09804-2024, solicita la atención del recurso adjuntado copia de la S.I. 00106-2024. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo los argumentos que se detallan a continuación:

- Señala que solicitó de manera directa la prórroga del plazo establecido en el artículo 136.2 de “el Reglamento”, al presentar el escrito del 12.09.2023 (S.I. 24747-2023), a través del cual indicó que debe notificarse al correo electrónico, precisa además que el cómputo debe efectuarse a partir del 12 de setiembre de 2023 para luego ser subsanada el 25.09.2023. Por tal motivo señala que la subsanación que presentó no es extemporánea (numeral 2.1).
- Señala que mediante Resolución 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de diciembre de 2023 se otorga la afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos con la finalidad de que sea destinado al proyecto Construcción de la nueva compañía de Bomberos de San Marcos, acto que vulnera el principio de legalidad y debido procedimiento respecto a los plazos y términos.

- 1.6. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;
- Asimismo, el artículo 2203 del “TUO de la Ley 27444”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

³ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.



Legitimidad

- Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- En esa línea, “la Administrada” mediante la S.I. 21275-2022, solicita la cesión en uso sobre “el predio”, procedimiento que dio mérito a “la Resolución Impugnada”, por lo cual, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.
- **Plazo**
- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la Ley 27444”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;
- Al respecto, la “Resolución impugnada” fue notificada el 11 de diciembre de 2023, y presentó su recurso de apelación el 3 de enero de 2023, dentro del plazo legal establecido, es decir hasta el 5 de enero de 2023.

1.7. Que, en ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la Ley 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida más el término de la distancia, conforme a lo dispuesto en el artículo 146 de la citada ley, y el “Reglamento de plazo de término de la distancia”, establecida en la Resolución Administrativa 288-2015-CE-PJ; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”. Por tanto, “el administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Sobre la competencia de la SBN

- 1.8. Que, “el predio” es de propiedad estatal de dominio público, adquirido por el Estado como concepto del 2% del **aporte reglamentario** otorgado por la Compañía Urbanizaciones Populares Sociedad Anónima, según obra en el asiento c-1 de la Partida 49027505 del Registro de Predios de Lima y constituye un bien de **dominio público** del Estado, conforme a lo dispuesto en el numeral 2.1) del artículo 2 del Decreto Legislativo 1202.
- 1.9. Que, la Subdirección de Normas y Capacitación, emite opinión a través del Informe 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril de 2024, acerca de la aplicación del numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento” y realiza un análisis de la aplicación normativa de los predios estatales en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), en concordancia con el Memorándum 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024, que establece una delimitación en la competencia de la SBN en el marco del SNBE: “(...) **3.5.** Conforme al artículo 3 de la Ley N° 29151, modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1439, *Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento*, los bienes estatales bajo el ámbito del SNBE, se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que integra el SNBE, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan. 3.6. Se debe indicar que **los predios estatales comprenden tanto los de dominio público que gozan de las características de inalienabilidad e imprescriptibilidad, como los de dominio privado y se rigen por las normas del SNBE.** 3.7. Siguiendo esa línea, el inciso 8 del numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 29151 define al predio estatal como una superficie por un polígono que comprende el suelo, subsuelo, y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforme el SNBE, tales como terrenos, área de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público; incluyendo los terrenos estatales



con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA). 3.8. Queda claro entonces que a partir de la acepción de predio estatal incorporada en el Reglamento de la Ley N° 29151, se aclara que **los predios estatales no se limitan a terrenos estatales sin edificación, sino que también incluye a los terrenos estatales que se encuentren ocupados por edificaciones construidas por particulares para fines privados**” (el resaltado y subrayado es nuestro)

1.10. Que, en ese sentido, emite opinión acerca de la aplicación del numeral 8.54 del artículo 8 de “el Reglamento”, estableciendo que los terrenos con edificaciones construidas por particulares para fines privados son predios estatales, y se rigen por las Normas del SNBE:

*“3.33. Cuando el numeral 8.5 del artículo 8 del Reglamento de la Ley N° 29151 refiere a la recuperación del uso y administración del predio estatal, debe entenderse que se trata de una **recuperación física**, tal como se ha desarrollado en los numerales 3.23 a 3.25 del presente informe.*

3.34. En ese sentido, tal como se indicó en el numeral 3.24 a 3.28 del presente informe, la adquisición de la propiedad por parte del particular respecto del predio estatal que es cesionario u afectatario, supone la extinción de la cesión en uso u afectación en uso otorgada a su favor, ello por cuanto el particular, con la transferencia del dominio a su favor, pasa a ostentar una situación jurídica superlativa (propiedad), y por lo tanto, si bien se está ante un supuesto de extinción, esta situación concreta no conlleva a la recuperación de la administración del predio estatal a favor de la entidad propietaria o competente; sino por el contrario, robustece la situación jurídica subjetiva del particular con respecto al predio (reúne todos los atributos de la propiedad), sin que haya existido solución de continuidad en su uso o aprovechamiento.(...)

3.35. Siguiendo la línea argumentativa precedente, es claro entonces que no es extensible la exigencia de comunicación contenida en el numeral 8.5 del artículo 8 del Reglamento de la Ley N° 29151, a aquellos casos en los que, producto de la aprobación de la compraventa directa de un predio estatal con edificación de particulares, se declare la extinción de la cesión en uso por consolidación de dominio. 3.36. Por lo que tal decisión, no resultaría una situación jurídicamente relevante para que sea comunicada a la DGA.

1.11. Que, de la revisión de autos y la aplicación del numeral 8.5 de “el Reglamento”, se advierte que la SDAPE no incurrió en causal de nulidad previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”, respecto de comunicación a la DGPA; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por “la DGPE”;

Determinación de la cuestión de fondo

¿La emisión de la Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2023 vulnera el principio del debido procedimiento y legalidad?

Sobre el procedimiento de cesión en uso

1.12. Que, conforme a lo dispuesto en el inciso 2), numeral 3.4) del artículo 3 del “ROF de la SBN”, los actos de administración son aquellos a través de los cuales se ordena el uso y aprovechamiento de los predios estatales, tales como la afectación en uso, cesión en uso, usufructo, arrendamiento, comodato, servidumbre, y otros actos que no impliquen desplazamiento de dominio. Que, en esa línea de pensamiento, la cesión en uso de un predio estatal deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 100⁵ de “el Reglamento” y, sobre

⁴ “8.5 En caso que en el marco del SNBE, las entidades reviertan o recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares, se pone en conocimiento de la DGA, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del SNA, y se proceda, de ser el caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente.”

⁵ “Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes: 1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda. 2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería. 3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente. 4. Si el predio



todo, el requisito de libre disponibilidad de “el predio”, sin el cual, no procede la solicitud de cesión en uso, a pesar que hubiesen concurrido los demás.

- 1.13. Que, ahora, la cesión en uso se encuentra regulada 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”.
- 1.14. Que, 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; la cesión en uso es otorgada a favor de un particular a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación pudiendo constituirse de forma excepcional, 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”, conforme se detalla a continuación:

Descripción de los hechos

- 1.15. Que, mediante la S.I. 21275-2022 presentada el 12 de agosto de 2022 “el Administrado” solicita la Cesión en Uso de “el predio”, no obstante, no adjunta información gráfica, sin embargo, hace referencia al Predio afectado en Uso a la Asociación Cultural Deportiva para el Desarrollo ACUDEP, ubicado en Manzana k, Segunda Etapa de la Urbanización Elio.
- 1.16. Que, mediante el Oficio 06907-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre del 2023 (en adelante “el Oficio”) se comunicó a “el Administrado”, la evaluación del Informe Preliminar 02199-2022/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo se indicó que se encuentra en evaluación el Expediente 931-2022/SBNSDAPE sobre cesión en uso en vías de regularización solicitado por la “Asociación Confraternidad Elio” y el Expediente 068-2023/SBNSDAPE sobre afectación en uso solicitado por la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú; asimismo se establecieron las siguientes observaciones: **i)** si bien se pudo realizar la evaluación técnica correspondiente a “el predio” ya que en sus solicitudes requiere el área correspondiente a la afectación extinguida a favor de la “ACUDED”, deberá manifestar su voluntad de continuar con el procedimiento de cesión en uso respecto al área de 2 656,18 m²; **ii)** deberá cumplir con señalar de forma concreta la finalidad a la cual se pretende destinar “el predio”, así como el plazo por el cual solicita la cesión en uso; y, **iii)** deberá presentar el expediente del proyecto, quedando claro que se trata de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales; el cual debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente del solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiación. Para tal efecto, se le otorgó el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de emitir resolución declarando **inadmisibles** la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”.

colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua. 5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente: a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable. b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado. c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos. 6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.



- 1.17. Que, al haber transcurrido el plazo legal establecido, la SDAPE emitió la Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2023, declarando la inadmisibilidad de la solicitud de “la Administrada” y comunicar a la Subdirección de Supervisión para que realice las acciones de su competencia;

Respecto a los argumentos de “la Administrada”

- 1.18. Que, la Administrada señala que solicitó manera directa la prórroga del plazo establecido en el artículo 136.2 de “el Reglamento”, al presentar el escrito del 12 de setiembre de 2023 (S.I. 24747-2023), e indica que debe notificarse al correo electrónico, precisa además que el cómputo del plazo debe efectuarse a partir del 12 de setiembre de 2023 para luego ser subsanada el 25 de setiembre de 2023; en tal sentido, su escrito de subsanación no resulta en extemporáneo:

- El numeral 136.2) del artículo 136 de “el Reglamento”, establece que, luego de realizarse las observaciones a la solicitud, éstas deberán ser subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado, entendiéndose que la prórroga es solicitada dentro de dicho plazo. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, **la entidad emite resolución declarando inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento.**
- El numeral 151.1) del artículo 151 del “TUO de la LPAG” establece que, *“el plazo vence el último momento del día hábil fijado, o anticipadamente, si antes de esa fecha son cumplidas las actuaciones para las que fuera establecido”*. Asimismo, según el numeral 151.2) del artículo 151 del “TUO de la LPAG”, dispone que *“al vencimiento de un plazo improrrogable para realizar una actuación o ejercer una facultad procesal, previo apercibimiento, la entidad declara decaído el derecho al correspondiente acto, notificando la decisión”*.
- De acuerdo al numeral 151.4) del artículo 151 del “TUO de la LPAG”, *“la preclusión por el vencimiento de plazos administrativos opera en procedimientos trilaterales, concurrenciales, y en aquellos que por existir dos o más administrados con intereses divergentes, deba asegurarseles tratamiento paritario”*;
- En el caso concreto, conforme a lo previsto por los artículos 163 y 153 de “el Reglamento”, deberá presentar el expediente del proyecto aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento. Conforme a ello, la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante “DNR”), señala: *“(…) considerando que en la resolución que aprueba la cesión en uso se debe establecer la naturaleza del proyecto y su periodicidad, no resulta aplicable a la cesión en uso la presentación de un plan conceptual (que sí es aplicable a las entidades) sino la presentación de un proyecto definitivo, que contenga un cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto y forma de financiamiento, entre otros”*.
- Finalmente, debe tenerse presente la definición de preclusión, como *“el principio que divide al proceso en varias fases sucesivas o etapas, que se van cerrando según el avance de la secuencia, ocasionando para el interesado la pérdida de las facultades no ejercidas en su momento debido”*⁶;

⁶ Morón Urbina, Juan Carlos. **Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley 27444**. Lima. Gaceta Jurídica. 2017. T.I, p. 690.



En el caso concreto:

- De acuerdo a lo expuesto, se tiene a la vista el escrito del 12 de septiembre de 2023, presentado por Carlos Martín Romani Salar, a través del cual manifiesta que su personal comunica que dejaron un sobre físico en su institución el 8 de setiembre de 2023, sin embargo, solicita que el computo de la notificación se efectúe a partir del 12 de setiembre de 2023; al respecto, se advierte que “la Administrada” fue notificada en el domicilio consignado por “la administrada” en su escrito del 12 de agosto de 2022 (S.I. 21275-2022): **José Remi Barua 2750 – Urb. Elio**; datos que coinciden con las actas de Notificación (folio 59 y 60) *José Remi Barua 2750 Urb Elio, Lima, Lima, Lima*.
 - Al respecto, se advierte que “el Oficio”, fue notificado en segunda oportunidad conforme a lo dispuesto en el numeral 21.4) y 21.5) del artículo 21 del “TUO de la LPAG”: **21.4** La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado. **21.5** En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, **se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.**
 - En consideración a ello, debe indicarse que el régimen de notificación personal establece que esta se haga en primer lugar en el domicilio que conste en el expediente, así como que en caso de no encontrar al administrado u otra persona el domicilio indicado en el procedimiento, el notificador deberá hacer lo siguiente: En la primera visita debe dejarse constancia de que no se encontró a nadie en el domicilio indicado en el procedimiento por el administrado e indicar la nueva fecha en la que se hará la siguiente notificación. En la segunda visita, en caso de no encontrarse persona alguna, deberá dejar debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación.
 - En consecuencia, conforme a los párrafos anteriores, ha quedado acreditado que “la Administrada” no presentó la subsanación dentro del plazo legal establecido; por lo expuesto, y se efectuó una debida notificación, por tanto, la “SDAPE” actuó conforme a ley, respetando el principio del debido procedimiento y legalidad; en consecuencia, se desestima su primer argumento;
- 1.19.** Que, en el **segundo argumento** de “la Administrada” señala que mediante Resolución 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de diciembre de 2023 (Expediente 068-2023/SBNSDAPE) se otorga la afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos con la finalidad de que sea destinado al proyecto Construcción de la nueva compañía de Bomberos de San Marcos, acto que vulnera el principio de legalidad y debido procedimiento respecto a los plazos y términos:
- En el caso concreto, se advierte que, a través del Oficio 06907-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de setiembre de 2023 (folio 57), la SDAPE pone en conocimiento de “la Administrada”, la tramitación del Expediente 068-2023/SBNSDAPE relacionado a la solicitud de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú, en observancia al principio de predictibilidad o de confianza legítima⁷, establece que la autoridad administrativa

⁷ **1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima.**- La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener. Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.



brinda a los administrados información veraz, completa y confiable de manera tal que se presume su licitud. Lo señalado implica, por tanto, que el administrado obra con la convicción de que su actuación es lícita como consecuencia de las expectativas que le ha generado la actividad de la propia Administración.

- Al respecto, el artículo 11 de “el Reglamento” en concordancia con el artículo 18 del “TUO de la Ley, establece como una Garantía del SNBE y función, aprobar los actos de saneamiento, adquisición y **administración** de sus predios, organizando los expedientes sustentatorios correspondientes, **procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos**. En ese sentido, **procurar una eficiente gestión del portafolio de los predios estatales** racionalizando su uso y optimizando su valor, diseñando estrategias y adoptando mecanismos para tal fin.
- Asimismo, en relación al aprovechamiento de los bienes de dominio público, el numeral 29.1 del artículo 29 de “TUO de la Ley”, concordado con el numeral 90.1) del artículo 90 de “el Reglamento, dispone que las entidades están facultadas para constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, afectación en uso, **cesión en uso**, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación, sobre los predios de dominio público bajo su titularidad o administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal **funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público**, debiendo de cumplirse con los requisitos que se establecen en cada procedimiento.
- En esa línea, el artículo 95° de “el Reglamento” hace referencia a los hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición, precisando su numeral 95.1. que **“la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad”**; asimismo, el numeral 95.4. menciona que **“la existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito”**; igualmente, el numeral 95.5. indica que **“en los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos”**.
- En atención al marco normativo expuesto, si bien es cierto, esta Superintendencia busca aprobar el acto de administración a título gratuito a favor de entidades y/o particulares con la finalidad de que sean beneficiosos en favor de la población, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los bienes estatales; es correcto afirmar que **prevalece el otorgamiento del derecho a una entidad que conforme parte del SNBE, para el desarrollo o funcionamiento del uso público o la prestación del servicio público**. Por lo expuesto, no se advierte la vulneración del principio de legalidad y debido procedimiento en el presente expediente, por lo que no resulta amparable el presente argumento.
- Sin perjuicio de lo señalado, en el considerando décimo noveno de la Resolución 004-2024/SBN del 27 de mayo de 2024, se indica que a través de los Memorándums 01184 y 01208-2024/SBN-DGPE del 17 y 23 de mayo de 2024 respectivamente, se solicita un informe acerca de la legalidad del procedimiento a la “SDAPE” seguido en el Exp. 068-2023/SBNSDAPE, el cual será evaluado por la por lo que resulta inoficioso pronunciarse sobre este punto.

1.20. Que, finalmente, habiendo desvirtuado los argumentos que sustentan el recurso de apelación, corresponde a esta Dirección declarar infundado el recurso de apelación y por tanto confirmar la “Resolución impugnada”, dando por agotada la vía administrativa;



III. CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, corresponde **DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN ELIO – APRUE**”, representada por **CARLOS MARTIN ROMANI SALAZAR**, contra la Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2022, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa, y **CONFIRMAR** la Resolución 1243-2023/SBN-DGPE-SDAPE.
- 3.2. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

Firmado por:
María Delgado Heredia
Asesor Legal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal