

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0522-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 3 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 318-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **CESIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN** solicitado por el **“ASENTAMIENTO HUMANO JAVIER HERAUD”**, respecto del área de **720,89 m²** que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Lote 4, Manzana J1 del Pueblo Joven Javier Heraud - Plan Integral Pampas de San Juan, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P03243527 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N.° 33079 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículo 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Respecto a la solicitud formulada por “el administrado”

3. Que, mediante la Carta N.° 006-2023-JDC/AA.HH.J.H. presentada el 4 de abril de 2023, (S.I. N.° 08271-2023), el **ASENTAMIENTO HUMANO JAVIER HERAUD** (en adelante “el administrado”), representado por el Secretario General del Consejo Directivo, Gregorio Ruiz Huamán, solicitó se ceda la continuidad de la afectación en uso del predio de **750,18 m²** inscrito en la partida N.° P03243527 del Registro de Predios de Lima con el CUS N.° 33079 (en adelante **“área inicial solicitada”**), a fin de que continúe destinándose a su local comunal. Para tal efecto presentó, entre otros: **i)** copia simple de la

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

Resolución Sub Gerencial N.º 47-2023-SGPV-GMDS-MDSJM del 08 de marzo de 2023, con la que la Subgerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores resolvió registrar al Órgano Directivo de la Organización Social denominada “Asentamiento Humano Javier Heraud”, en el asiento secundario del Registro Único de Organizaciones Sociales (RUOS) de la Entidad conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución, por un periodo de vigencia de uno (01) año que corresponde desde el 20 de abril del 2020 y culmina el 19 de abril del 2023, habiéndose designado como Secretario General al señor Gregorio Ruiz Huamán; y, **ii**) fotografías;

4. Que, en tal contexto, como parte de la etapa de calificación de la documentación presentada, se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, emitiéndose el **Informe Preliminar N.º 00875-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 12 de abril de 2023, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i**) el predio de 750,18 m² se encuentra anotado en el SINABIP con el CUS N.º 33079, se trata de un bien de dominio público, destinado al uso de servicios comunales; **ii**) “el administrado” no presentó plan conceptual ni expediente del proyecto; **iii**) según el plano de zonificación del distrito de San Juan de Miraflores, el predio de 750,18 m² se ubica dentro de zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública), sin embargo, no tendría un uso recreativo sino comunal, conforme el uso que indica la partida registral; **iv**) consultado el predio de 750,18 m² en la imagen Google Earth de fecha 29 de noviembre de 2022, se puede apreciar que el predio se ubica en área urbana, ocupado en su mayor área por edificación y losa de concreto debidamente cercada (80% aproximadamente), en la colindancia oeste recae parcialmente sobre vía pública y el resto sobre área sin ocupaciones; y, **v**) en el SINABIP se encontró la Ficha N.º 00110-2023/SBN-DGPE-SDS respecto a la inspección más reciente al CUS N.º 33079, en el que se señala que:

“El predio de 750,18 m², es de forma regular, de topografía ligeramente ondulada, ubicada en una zona urbana consolidada, cuyo acceso es por la calle Javier Heraud. Sobre el predio se identificó tres áreas, conforme al siguiente detalle: Área 1: de 605,45 m², se encuentra ocupada por un cerco total de ladrillos y columnas de concreto, en cuyo interior existe un patio de cemento sin techar, así como una edificación para servicios higiénicos y una edificación de material noble de dos niveles, cuyo segundo nivel se encuentra techado con calamina totalmente deteriorada; cabe señalar que, el ingreso al primer nivel es a través de un portón metálico doble hoja color negro; y, el ingreso al segundo nivel es a través de una puerta de fierro totalmente oxidada; asimismo, se observó que la citada edificación solo cuenta con el servicio de energía eléctrica (Suministro N 1367034– Luz del Sur). También se observó un ámbito cercado con palos y mallas donde existen plantaciones. Área 2: de 29,29 m², se encuentra ocupada por parte de un muro de contención y por parte de la calle Jesús Oropeza Chonta. Área 3: de 115,44 m², se encuentra libre y sin edificaciones.”

5. Que, asimismo, se procedió a la evaluación legal de la solicitud formulada (Informe de Informe Brigada N.º 00143-2024/SBN-DGPE-SDAPE), efectuándose la revisión de la partida N.º P03243527 del Registro de Predios de Lima, se advirtió lo siguiente: **i**) el predio inscrito en la citada partida tiene un área de **750,18 m²**; **ii**) el predio es un lote de equipamiento urbano destinado a “**servicios comunales**”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.º del artículo 2º del Decreto Legislativo N.º 1202, está inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales conforme obra inscrito en el asiento 00004 de la partida N.º P03243527; **iii**) en el asiento 00003 obra inscrita la afectación en uso a favor del Plan Integral Pampas de San Juan - Pueblo Joven Javier Heraud que fue otorgada por COFOPRI mediante el Título de Afectación en Uso del 09 de noviembre de 2000; y, **iv**) en el asiento 00005, obra inscrita la Resolución N.º 0181-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2021, mediante el cual está Subdirección extinguió la citada afectación en uso por incumplimiento de la finalidad; asimismo, con la Resolución N.º 0142-2021/SBN-DGPE del 17 de diciembre de 2021, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia declaró infundada la nulidad planteada contra la Resolución N.º 0181-2021/SBN-DGPE-SDAPE, agotándose la vía administrativa;

6. Que, a través del Oficio N.º 04530-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, entre otros, que precise si existe identidad entre el “Asentamiento Humano Javier Heraud” y el “Plan Integral Pampas de San Juan - Pueblo Joven Javier Heraud”, es decir, si son la misma asociación. En atención a ello, mediante la Carta N.º 025-2023-MDSJM-GMDS-SGPV presentada el 16 de junio de 2023 (S.I. Nros. 15570 y 15574-2023), la Subgerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores señaló que: “*el Asentamiento Humano Javier Heraud*” y el “*Plan Integral Pampas de San Juan - Pueblo Joven Javier Heraud*” son el mismo. Asimismo, informó que “según el Informe N.º 16-2023-MCMMUJER/SGMSPV [DOC]GMDS/MDSJM del 20 de marzo del 2023, la encargada del área de la Mujer adscrita a la Subgerencia de la Mujer, Salud y Poblaciones Vulnerables, llevó a cabo el taller “Promoción de los derechos y prevención de violencia contra la mujer y grupo familiar”, el cual se realizó en el local

comunal del Sector Javier Heraud de Pampas de San Juan de Miraflores, tal y como indica el informe antes citado y que se corrobora con las fotos y firmas de los asistentes a la misma. Por otro lado, se tiene que con fecha 12 de junio de los corrientes, se realizó en el citado local comunal en coordinación con los dirigentes del sector, la entrega de víveres a las madres del Asentamiento Humano Javier Heraud tal como se aprecia de las fotos que se adjuntan”;

7. Que, con Memorándum N.º 01763-2023/SBN-DGPE-SDS del 27 de junio de 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) señaló que: “en relación a las actuaciones de supervisión contenidas en el expediente de la referencia, que recae sobre el predio de 750,18 m², inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en la partida N.º P03243527 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N.º 33079. Sobre el particular, se concluyó -entre otros- que la denominada Área 1 de 605,45 m², viene siendo ocupada el Asentamiento Humano Javier Heraud; no obstante, se determinó que se encuentra en trámite el procedimiento de Cesión en Uso en el Expediente N.º 318-2023/SBNSDAPE, respecto del predio anotado con CUS N.º 33079, presentado por el mismo ocupante; en tal sentido, se solicita a vuestro despacho que, una vez concluido dicho procedimiento comunique los resultados a la DGPE, con la finalidad de que se informe a la PP de la SBN; y, esta última pueda evaluar el inicio de las acciones de recuperación correspondientes, para lo cual se adjuntan en calidad de anexos los documentos pertinentes”. Asimismo, adjuntó los siguientes documentos: Informe de Supervisión N.º 00264-2023-SBN-DGPE-SDS, Acta de Inspección N.º 00065-2023/SBN-DGPE-SDS, Ficha Técnica N.º 00110-2023/SBN-DGPE-SDS y Panel Fotográfico, Plano de Diagnóstico - Ubicación N.º 0642-2023-SBN-DGPE-SDS, Plano Perimétrico - Ubicación N.º 0643-2023/SBN-DGPE-SDS - Área 1 y partida N.º P03243527 del Registro de Predios de Lima;

8. Que, mediante **Oficio N.º 07607-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de setiembre de 2023** (en adelante “el Oficio 1”), se hizo de conocimiento de “el administrado”, entre otros, sobre las evaluaciones realizadas en el Informe Preliminar N.º 00875-2023/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo, se le indicó y solicitó que cumpla con presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su pedido:

- 8.1 De lo señalado en la Ficha Técnica N.º 00110-2023/SBN-DGPE-SDS, respecto a la inspección realizada el 16 de marzo de 2023, por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, respecto al predio de 750,18 m², así como en el Plano Diagnóstico – Ubicación N.º 0642-2023/SBN-DGPE-SDS y en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0643-2023/SBN-DGPE-SDS, se colige que viene ocupando el área de 605,45 m². Por tanto, es necesario que precise si su representada efectivamente viene ocupando el área de 605,45 m² (tener presente que, si su representada tiene la posesión de dicha área, se tramitará su pedido como una cesión en uso en vía de regularización). Asimismo, toda vez que no ha remitido documentación técnica del área materia de interés (el cual es necesario cuando se solicita parte de un predio inscrito) deberá manifestar su voluntad de querer continuar con el procedimiento de cesión en uso en vía de regularización respecto al área de 605,45 m², de conformidad al Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0643-2023/SBN-DGPE-SDS.
- 8.2 En el caso de que su representada requiera más área de la que efectivamente ocupa, se tramitará su pedido como una cesión en uso (no en vía de regularización), en cuyo caso deberá adjuntar el expediente del proyecto respecto al área materia de solicitud.
- 8.3 La cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta por un plazo de diez (10) años, renovables (numeral 162.1 del artículo 162 de “el Reglamento”), por lo que deberá precisar el plazo por el que solicita la cesión en uso.
- 8.4 En caso de no tener la posesión del área solicitada y esta se encuentre ocupada por terceros, manifestar su voluntad de continuar con el presente procedimiento en dichas condiciones.

Para que subsane las observaciones advertidas, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”.

9. Que, cabe señalar que “el Oficio 1” fue notificado a “el administrado” el 3 de octubre de 2023, en la dirección consignada en su solicitud; por lo que, de conformidad con el subnumeral 20.1.1 del numeral 20.1 y del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio 1” **vencía el 19 de octubre de 2023;**

10. Que, mediante Carta N.º 016-2023-JDC/AA.HH.J.H. (S.I. N.º 27893-2023) presentado el 12 de octubre de 2023, a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “el administrado” solicitó se le otorgue una ampliación de plazo a fin de absolver las observaciones contenidas en “el Oficio 1”; en tal sentido, mediante el Oficio N.º 08299-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2023 (en adelante “el Oficio 2”), excepcionalmente se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio 1” y en el presente documento, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibile la solicitud y la conclusión del presente procedimiento;

11. Que, “el Oficio 2” fue notificado a “el administrado” el 31 de octubre de 2023, en la dirección consignada en su solicitud; por lo que, de conformidad con el subnumeral 20.1.1 del numeral 20.1 y del artículo 21 del “TUO de la Ley N.º 27444”, se le tiene por bien notificado. En este contexto, el plazo para la subsanación de las observaciones (considerando los 10 días hábiles otorgados, más un día hábil por el término de distancia de acuerdo al artículo 146 del “TUO de la Ley N.º 27444”, al haberse notificado el Oficio N.º 08299- 2023/SBN-DGPE-SDAPE por Courier) **vencía el 16 de noviembre de 2023;**

12. Que, con Carta N.º 021-2023-JDC/AA.HH.J.H. (S.I. N.º 30483-2023), presentada el 7 de noviembre de 2023 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, mediante la cual “el administrado” solicita reconsideración de la ampliación de plazo otorgada con el Oficio N.º 08299-2023/SBN-DGPE-SDAPE para la subsanación de las observaciones, ya que el plazo otorgado es inferior al que solicitó con la S.I. N.º 27893-2023. Asimismo, indica que la Oficina de Obras Privadas, Catastro y Gestión de Territorio, de la Municipalidad de San Juan de Miraflores, tiene otros proyectos ya programados; sin embargo, están haciendo todo el esfuerzo en apoyarlos y entregarles los planos y documentos requeridos, debidamente firmados por la autoridad correspondiente;

13. Que, mediante el Oficio N.º 08579-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2023 (en adelante “el Oficio 3”), se indicó a “el administrado” que si bien con la S.I. N.º 30483-2023 solicitó se reconsiderara otorgarle la ampliación de plazo por los cuarenta (40) días hábiles solicitados a través de la S.I. N.º 27893-2023, no es factible acceder a dicho pedido ya que el pedido de ampliación de plazo en los actos de administración como el de cesión en uso está regulado en el numeral 136.2 del artículo 136º de “el Reglamento”, el cual establece que: *“Cuando la entidad efectúa observaciones a la solicitud, requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento”*; razón por la cual, y siguiendo lo dispuesto en la norma legal precitada, mediante el Oficio N.º 08299-2023/SBNDGPE-SDAPE se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que subsane las observaciones. Asimismo, se le indicó que, en el caso de que no subsane las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, se emitirá la resolución declarando inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento;

14. Que, mediante Carta N.º 022-2023-JDC/AA.HH.J.H. (S.I. N.º 31362-2023), presentada el 15 de noviembre de 2023 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “el administrado” señaló que: “Del predio materia de la Cesión en Uso, la Subdirección de Supervisión (...), ha recopilado información y ha elaborado el Plano Diagnóstico - Ubicación N.º 00642-2023/SBN-DGPE-SDS, y el Plano Diagnóstico - Ubicación N.º 00643-2023/SBN-DGPE-SDS, del predio solicitado, **cuya área determinada es de 605,45 m², no se ha considerado la parte del estacionamiento, sin embargo, aceptamos la determinación**”. Asimismo, indica que tiene pleno conocimiento que deberá informar y cuenta a esta Superintendencia de cualquier modificación o cambio en el predio. Adicionalmente, hizo de conocimiento que convocó a una asamblea general extraordinaria el día domingo 12 de noviembre de 2023, donde se aprobaron los siguientes puntos: **i)** se aprobó continuar con la solicitud de cesión en uso; y, **ii)** se aprobaron los tipos de actividades y eventos que se realizarán en el local comunal. Para tal efecto presentó, entre otros, copia simple del Acta de asamblea general extraordinaria de pobladores del día 12 de noviembre de 2023;

15. Que, haciendo referencia al Oficio N.º 08579-2023/SBN-DGPE-SDAPE, mediante Carta N.º 027-2023-JDC/AA.HH.J.H. (S.I. N.º 32911-2023) presentada el 29 de noviembre de 2023, a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “el administrado” reiteró su decisión de continuar con el procedimiento de cesión en uso; asimismo, indicó que con la S.I. N.º 31362-2023 remitió la documentación solicitada;

16. Que, asimismo, mediante Carta N.º 001-2024-JDC/AA.HH.J.H. (S.I. N.º 00976-2024), presentada el 15 de enero de 2024, a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia “el administrado” remite declaración jurada suscrita por sus integrantes de la junta directiva en el que declaran no tener ningún impedimento para adquirir derechos reales del Estado y para contratar con el Estado; asimismo, declara someterse a la fiscalización posterior pertinente;

Respecto del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización

17. Que, respecto al procedimiento de **cesión en uso**, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use² (actos de administración) o adquiera el dominio³ de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68º de “el Reglamento”; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable⁴, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

18. Que, el procedimiento de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 161º que por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento”);

19. Que, en atención al artículo 90º de “el Reglamento”, en concordancia con el numeral 29.1 del artículo 29º del “TUO de la Ley”, que recoge a su vez el artículo 18-A de la Ley N.º 29151 que fue incorporado por el Decreto Legislativo N.º 1358, ha previsto la facultad de la SBN a través de esta Subdirección para el otorgamiento de actos de administración propios de los bienes de dominio privados del Estado, ahora también para los bienes de dominio público, en los términos siguientes: “En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, **cesión en uso**, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentra bajo su titularidad o administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público”;

20. Que, asimismo, dicho procedimiento se encuentra regulado en la Directiva N.º DIR-00005-2021-SBN, “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante, “la Directiva”); enmarcándose la Segunda Disposición Complementaria Final, que las disposiciones previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de reasignación de predios de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso de predios de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de ellos;

21. Que, los requisitos para el otorgamiento de la cesión en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100º de “el Reglamento”, asimismo el artículo 163º señala que, el procedimiento para la cesión en uso es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I de “el Reglamento”, aplicándose además, los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable; debiendo tenerse presente que “la Directiva” se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento”. Por otro lado, el numeral 136.1 del artículo 136º de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la

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

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

⁴ Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General

“Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia

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

solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria;

22. Que, ahora bien, en cuanto al procedimiento administrativo de **cesión en uso en vías de regularización**, si bien no se encuentra regulado en nuestro ordenamiento legal, se evalúa en atención a la regla señalada en el artículo 159° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 6.2 de “la Directiva”, los cuales prescriben que “los predios estatales que no tienen un destino público predeterminado, pero que estén siendo destinados al uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, pueden ser afectados en uso, en vía de regularización, por plazo indeterminado por la entidad titular del bien o por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, a favor de la entidad que lo viene destinando al uso público o a la prestación del servicio público”, lo cual es aplicado supletoriamente al procedimiento de cesión en uso, de conformidad con el artículo 163° de “el Reglamento”;

23. Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende **la determinación de la propiedad estatal**, que **el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia**, su **libre disponibilidad** y **la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla a continuación:

23.1 “El predio” es de propiedad estatal

“El predio” forma parte del predio inscrito en la partida N.° P03243527 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.° 33079, revisado el asiento 00004 de la citada partida se advierte que la titularidad es del Estado representado por esta Superintendencia, en mérito a la Resolución N.° 622-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de setiembre del 2018.

23.2 Respecto a la libre disponibilidad

Asimismo, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida N.° P03243527 del Registro Predios de Lima, se verificó que el predio inscrito en la precitada partida tiene un área de 750,18 m², siendo que el mismo fue afectado en uso por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor del “Plan Integral Pampas de San Juan - Pueblo Joven Javier Heraud”, para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: destinado a Local Comunal.

Sin embargo, mediante Resolución N.° 0181-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2021, se aprobó la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad otorgada al “Plan Integral Pampas de San Juan - Pueblo Joven Javier Heraud”. Además, mediante Resolución N.° 0142-2021/SBN-DGPE del 17 de diciembre de 2021, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, declaró infundada la nulidad planteada contra la Resolución N.° 0181-2021/SBNDGPE-SDAPE, agotándose la vía administrativa; por tanto, el predio inscrito en la partida N.° P03243527 del Registro Predios de Lima no tiene administrador asignado, en consecuencia, “el predio” al formar parte del mismo, es de libre disponibilidad.

Además, con el Memorándum N.° 01763-2023/SBN-DGPE-SDS del 27 de junio de 2023, la “SDS” comunicó que el área de **605,45 m²** se encuentra ocupado por el “Asentamiento Humano Javier Heraud”. Es preciso señalar, que según lo señalado por “el administrado” no se consideró el estacionamiento, situación que se verificará con la inspección técnica a realizarse en “el predio”.

23.3 Respecto a la condición jurídica de “el predio”

Se verificó que “el predio” ostenta el uso: “servicios comunales”, es decir es un equipamiento urbano; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2° del Decreto Legislativo N.° 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”*.

23.4 Respecto a la competencia:

Mediante Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (DGA), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal motivo por el cual, cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de las entidades, deberán ser presentados a la referida Dirección.

El sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento” señala que un “predio estatal” “es una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”.

Asimismo, el numeral 8.5 del artículo 8º de “el Reglamento” dispone que: *“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”.*

En tal sentido, mediante el Oficio N.º 04501-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de junio del 2023, esta Subdirección hizo de conocimiento de la “DGA” sobre el presente pedido, solicitándole que en el plazo de siete (7) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente documento, informe si “el predio” es de utilidad de la citada entidad en el marco del Sistema Nacional de Abastecimiento. Cabe precisar que el mencionado oficio fue notificado a la “DGA” el 05 de junio de 2023; sin embargo, la citada entidad no ha emitido pronunciamiento sobre el particular.

Sin perjuicio de lo antes señalado, mediante el Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril de 2024, emitido por la Subdirección de la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, concluyó: **“i) En atención a lo dispuesto por el inciso 8 del numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N.º 29151, los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados son predios estatales, y por lo tanto se rigen por las disposiciones del SNBE; ii) La comunicación que las entidades deben dirigir a la DGA recogida en el párrafo 8.5 del artículo 8 del Reglamento de la Ley N.º 29151, resulta aplicable únicamente cuando la entidad ha recuperado físicamente el terreno estatal con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial; en consecuencia, no resulta aplicable a los supuestos de extinción de cesión o afectación en uso por consolidación de dominio”.** (el resaltado es nuestro).

Se advierte que, mediante Resolución N.º 0181-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2021, se aprobó la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad otorgada al “Plan Integral Pampas de San Juan - Pueblo Joven Javier Heraud”.

Asimismo, mediante Memorándum N.º 02007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de mayo de 2024, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, información sobre procesos judiciales y/o extrajudiciales que recaen sobre “el predio”, siendo atendido mediante Memorándum N.º 00977-2024/SBN-PP del 16 de mayo de 2024, mediante el cual señala que no se ha encontrado procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre “el predio”.

De acuerdo a la evaluación realizada, no se advierte que se haya recuperado físicamente

“el predio” con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial, por lo que, no resultaría aplicable la comunicación que las entidades deben dirigir a la Dirección General de Abastecimiento recogida en el párrafo 8.5 del artículo 8 del Reglamento de la Ley N.º 29151, conforme al Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC; **en consecuencia, la competencia es de esta Superintendencia.**

23.5 Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización, se tiene que “el administrado” ha cumplido en lo que corresponde con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100º y 163º de “el Reglamento”, **no resultando necesario la presentación de los requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento” (expediente del proyecto o plan conceptual).**

24. Que, en ese sentido, habiendo “el administrado” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de cesión en uso en vías de regularización, corresponde continuar con la **etapa de la inspección técnica** (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), habiéndose considerado para el presente procedimiento la **Ficha Técnica N.º 00015-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2024 y su respectivo panel fotográfico**, emitida por esta Subdirección, la cual contiene la inspección realizada en “el predio” el 31 de enero del 2024, en la que se constató lo siguiente:

“1. El predio inspeccionado de 750,18 m², es de forma regular, ubicada en una zona urbana consolidada, cuyo acceso es por la calle Javier Heraud. 2. La inspección se realizó en compañía del señor Gregorio Ruiz Huamán, secretario general de la Asociación del Asentamiento Humano Javier Heraud; la Sra. Flora Anita Curipaco Cosme, secretaria de prensa y propaganda de la Asociación y el Sr. Lino Peche Guevara, vocal de la asociación, quienes indicaron que el local se encuentra ocupado por su asociación desde hace más de 30 años. 3. El Secretario general, procedió a abrir el portón de acceso metálico doble hoja color negro, comprobando en el interior cerco de material noble, donde se observó un patio de cemento sin techar, a mano derecha una pequeña edificación para servicios higiénicos y al fondo entrando una edificación de material noble de dos niveles, el primer nivel se encuentra edificado sobre el nivel del patio, por lo cual se observa una plataforma techada (que se usaría como estrado), se observó además un ambiente de cocina con mesa de trabajo lavatorio y caño, un ambiente destinado a depósito de sillas y otros enseres, y dos ambientes libres todos ellos techados con material noble. Los miembros de la asociación indicaron que constantemente se realiza actividades comunales y asambleas de la asociación, así también, indicaron que la Municipalidad distrital solicita el local para actividades sociales, culturales en beneficio de la población. La citada edificación cuenta con el servicio de energía eléctrica y servicio de agua. 4. En la parte externa, previo al ingreso por portón metálico se encuentra un área nivelada con piso de tierra, que sirve para el acceso al área cercada y jardín externo, nos indicaron que es utilizado como área de estacionamiento cuando se realizan las actividades comunales, se observó además, un área cercada con cerca de palos y malla donde existe vegetación con diversas variedades de plantas, revelando el cuidado respectivo, además de un muro de contención que colinda con la calle Jesús Oropeza Chonta. 5. El acceso al segundo nivel, se encuentra saliendo por portón a mano derecha subiendo por calle Javier Heraud (aprovecharon la pendiente de la vía), los miembros de la asociación indicaron que se encuentra ocupado por una persona que cuida el predio, en el lugar se hizo presente la Sra. Francisca Huamán, quien indicó que se encuentra como guardiana hace 30 años, vive allí y se dedica al reciclaje. Procedimos a ingresar al interior por puerta de fierro oxidada, se observó techo con calamina totalmente deteriorada que presenta huecos, las paredes se encuentran sin tarrajeo, el lugar se encuentra en malas condiciones de higiene y ocupado parcialmente por material de reciclaje. 6. En la parte externa, se comprobó que una parte pequeña del predio (29,29 m²), se encuentra ocupada por parte de la calle Jesús Oropeza Chonta, por lo cual dicha área forma parte de vía pública. 7. En resumen, el área de 720,89 m² se encontraría ocupado por actividades comunales y el área de 29,29 m² por vía pública.”

25. Que, mediante Oficio N.º 02066-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo del 2024 (en adelante “el Oficio 4”), se hizo de conocimiento a “el administrado” la inspección técnica efectuada el 31 de enero del 2024, precisando lo siguiente: **i)** deberá manifestar su voluntad de querer continuar con el procedimiento de cesión en uso en vía de regularización respecto al área de **720,89 m²** (en adelante “**el predio**”) área que viene ocupando, de conformidad con la Ficha Técnica N.º 00015-2024/SBN-DGPE-SDAPE; **ii)** asimismo, referente a lo advertido en la inspección, en el segundo nivel del predio, si bien los miembros de la asociación indicaron que se encuentra ocupado por una persona que cuida el predio (Sra. Francisca Huamán), quien se encuentra como guardiana hace 30 años, vive allí y se dedica al reciclaje. Al respecto, se le exhorta que “el predio” en su totalidad debe cumplir con las actividades comunales; **iii)** Asimismo, se informó que se realizará las inspecciones intempestivas pertinentes a fin de verificar el cumplimiento de la finalidad de “el predio”. A fin de que se sirva aceptar el predio con la nueva área y lo antes descrito, se le otorgó un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del presente oficio, de conformidad con el numeral 4 del artículo 143º y el numeral 1 del artículo 144º del “TUO de la Ley N.º 27444”, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud;

26. Que, “el Oficio 4” fue notificado a “el administrado” el 04 de abril de 2024, en la dirección consignada en su solicitud; por lo que, de conformidad con el subnumeral 20.1.1 del numeral 20.1 y del artículo 21 del “TUO de la Ley N.º 27444”, se le tiene por bien notificado. En este contexto, el plazo para la subsanación de las observaciones **vencía el 18 de abril de 2024**;

27. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Carta N.º 008-2024-JDC/AA.HH.J.H. (S.I. N.º 09905-2024), presentada el 15 de abril de 2024, a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “el administrado” da respuesta a lo solicitado en “el Oficio 4”, mediante el cual manifiesta su conformidad con el área de **720,89 m²**; asimismo, adjuntó entre otros, panel fotográfico de “el predio”, además señaló lo siguiente:

- i) Han cambiado la puerta de acceso al segundo piso, también han realizado una profunda limpieza, una parte del techo han cambiado las calaminas, el resto del techo en un corto tiempo lo van a cambiar; asimismo, han realizado el arreglo y limpieza del huerto, eliminando maleza.
- ii) Respecto al guardián manifiestan que es necesario ya que tienen bienes enseres de uso exclusivo de local, las cuales pueden ser sustraídas por los delincuentes.

28. Que, en atención a lo expuesto se tiene que “el administrado” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”; por lo que, corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la cesión en uso en vías de regularización**, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal y sobre predios estatales de dominio público, se debe tener en cuenta el párrafo 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento”, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”:

28.1 Respecto a que la solicitud sea presentada por una persona jurídica

“El administrado” presentó la Resolución Sub Gerencial N.º 47-2023-SGPV-GMDS-MDSJM del 08 de marzo de 2023, con la que se registró “al Órgano Directivo de la Organización Social denominada “Asentamiento Humano Javier Heraud”, en el asiento secundario del Registro Único de Organizaciones Sociales (RUOS) de la Entidad (...), por un periodo de vigencia uno (1) año, que corresponde desde el 20 de abril del 2020 y culmina el 19 de abril del 2023”.

Sin embargo, mediante las S.I. Nros. 15570 y 15574-2023 la Subgerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores señaló que “el Asentamiento Humano Javier Heraud y el Plan Integral Pampas de San Juan - Pueblo Joven Javier Heraud son el mismo”, asimismo, entre otros, remitió: **i)** la Resolución Sub Gerencial N.º 083-2023-SGPV-GMDSMDSJM del 27 de marzo de 2023, con la cual se rectificó la Resolución Sub Gerencial N.º 47-2023-SGPV-GMDS-MDSJM, en el sentido que se registró “al Órgano Directivo de la Organización Social denominada “Asentamiento Humano Javier Heraud”, en el asiento secundario del Registro Único de Organizaciones Sociales (RUOS) de la Entidad (...), por un periodo de vigencia uno (1) año, que corresponde desde el 20 de noviembre del 2022 y culmina el 19 de noviembre del 2023”, habiéndose designado como Secretario General al señor Gregorio Ruiz Huamán, quien formuló el presente pedido; **ii)** el estatuto de “el administrado”, en cuyo artículo 62 se indica que el secretario general tiene entre sus funciones el de representar al asentamiento ante organismos públicos o privados y otras dependencias.

En atención a ello, se tiene que el señor Gregorio Ruiz Huamán, cuenta con representación para solicitar actos de administración ante esta Superintendencia.

28.2 Respecto a la condición del predio:

Al respecto, si bien “el predio” es un equipamiento urbano es decir un bien de dominio público, se debe tener en cuenta que el párrafo 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento” establece que la cesión en uso en forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público o la prestación del servicio público del predio cuando el acto de administración que se otorgue

es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público.

En tal sentido, toda vez que “el predio” ha sido destinado a “Local Comunal” y que “el administrado” se encuentra ocupando el predio destinándolo a Local Comunal (Ficha Técnica N.º 00015-2024/SBN-DGPE-SDAPE), el uso de “el predio” es el mismo para el que fue asignado inicialmente; por lo que, no se desnaturaliza u obstaculiza el normal funcionamiento del uso público o la prestación de servicios que se viene brindando;

28.3 Respetto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “el administrado”, se sustenta en la cesión en uso en vías de regularización a su favor de “el predio” donde viene funcionando el local comunal del “Asentamiento Humano Javier Heraud” y del cual ostentan la administración.

28.4 Respetto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

Conforme a la documentación presentada por “el administrado” ha cumplido con presentar los requisitos formales señalados en los artículos 100º y 163º de “el Reglamento”; en ese sentido, cabe mencionar lo establecido en el numeral 6.2.2 de “la Directiva”, según el cual, en aquellos procedimientos en que se solicita en vía de regularización, no resulta necesario la presentación de los demás requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153º del “Reglamento”.

29. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, está demostrado que “el administrado” cumple con los requisitos sustantivos para la aprobación de la **cesión en uso en vías de regularización** de “el predio” cuya área es **720,89 m²** de conformidad con el Plano Perimétrico N.º 0690-2024/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 253-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo de 2024;

30. Que, según lo dispone el numeral 162.1 del artículo 162º del citado Reglamento, la cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta por un plazo de diez (10) años, renovables; de igual manera, conforme señala su artículo 162.2 el plazo debe establecerse en la resolución aprobatoria, bajo sanción de nulidad, pudiendo esta SBN modificar el plazo de acuerdo con la naturaleza del proyecto, para lo cual emite la respectiva resolución debidamente sustentada;

Respetto de las obligaciones de “el administrado”

31. Que, por otro lado, es necesario establecer las **obligaciones** que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de **cesión en uso en vías de regularización**, los cuales se detallan a continuación:

31.1 Cumplir con mantener la finalidad de la cesión en uso en vías de regularización, de conformidad con lo establecido en el artículo 149º de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67º del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

31.2 De igual forma, tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega de “el predio” y subsiste sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado - hasta que se realice la devolución de “el predio” por parte de “el administrado” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho.

31.3 Cumplir con presentar anualmente a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como del cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio.

32. Que, la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población; en consecuencia, corresponde aprobar la cesión en uso en vías de regularización de “el predio” a favor de “el administrado” para que lo siga destinando al funcionamiento de Local Comunal;

33. Que, según lo dispone el numeral 162.1 del artículo 162° de “el Reglamento”, la cesión en uso es a **plazo determinado**, si bien “el administrado” solicitó “el predio” por un plazo de diez (10) años, de acuerdo a la naturaleza del proyecto; sin embargo, toda vez que, **la cesión en uso un acto graciable⁵, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla, corresponde en el presente caso otorgar la cesión en uso en vías de regularización de “el predio” hasta por un plazo de cinco (5) años**, renovables, en razón de la continuidad del local comunal (desarrollo social) que brinda “el administrado” en beneficio de la comunidad;

34. Que, de conformidad con el artículo 164° de “el Reglamento” la cesión en uso se extingue por: **i)** incumplimiento de su finalidad, **ii)** incumplimiento de la ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo de la cesión en uso; **iv)** renuncia de la cesión en uso, **v)** extinción de la persona jurídica cesionaria o fallecimiento del cesionario, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por decisión unilateral y de plano derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **viii)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, **ix)** incumplimiento reiterado de la presentación de informes sobre el cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio; y, **x)** otras que se determinen por norma expresa o se especifique en la resolución de aprobación de la cesión en uso;

35. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia de conformidad con los artículos 45° y 46° de “el ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución N.° 0035-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0603-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de junio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la CESIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN a plazo determinado de **cinco (5) años**, computado el plazo a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, a favor del **“ASENTAMIENTO HUMANO JAVIER HERAUD”**, respecto del área de **720,89 m²** que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Lote 4, Manzana J1 del Pueblo Joven Javier Heraud - Plan Integral Pampas de San Juan, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P03243527 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N.° 33079, con la finalidad de que continúe siendo destinado al funcionamiento de Local Comunal.

SEGUNDO: DISPONER que la **CESIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN** otorgada en el artículo precedente de la presente resolución, queda condicionada a que el **“ASENTAMIENTO HUMANO JAVIER HERAUD”** anualmente cumpla con remitir a esta Superintendencia los informes de gestión de logros

⁵ Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General

Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia

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

y el pago de arbitrios municipales del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

TERCERO: El “**ASENTAMIENTO HUMANO JAVIER HERAUD**”, debe cumplir con las obligaciones señaladas en el trigésimo primer considerando de la presente resolución.

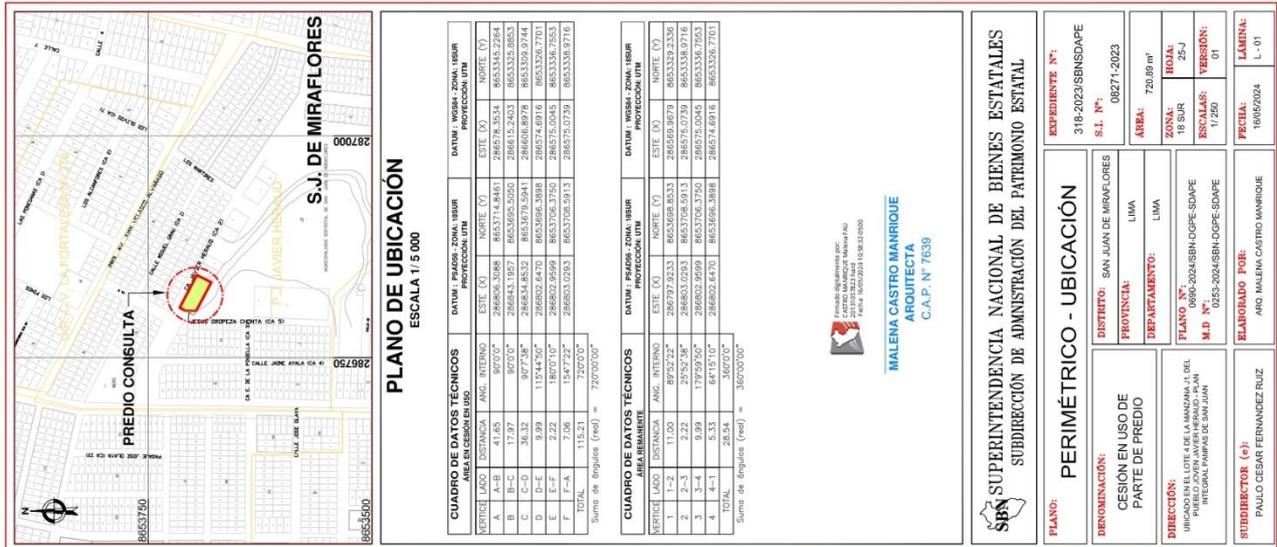
CUARTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a su competencia.

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución al del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

SEXTO: DISPONER la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
Paulo César Fernández Ruíz
Subdirector (e)
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal



PLANO DE UBICACIÓN
ESCALA 1:5 000

| CUADRO DE DATOS TÉCNICOS | | DATUM / PROY. ZONA / ESUR / PROFESION / UTM | | DATUM / WGS84 / ZONA / ESUR / PROFESION / UTM | | | |
|--------------------------|------------------|---|-----------|---|--------------|-------------|--------------|
| VERTICE | LADO / DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) | ESTE (X) | NORTE (Y) | |
| A | A-B | 41.85 | 997.00* | 298804.3088 | 8653774.8461 | 286678.3534 | 8653345.2264 |
| B | B-C | 17.97 | 907.00* | 286843.1857 | 8653095.5030 | 286615.2403 | 8653325.8853 |
| C | C-D | 36.32 | 907.00* | 286802.8699 | 8653706.3710 | 286626.0245 | 8653338.7653 |
| D | D-E | 9.99 | 115.4450* | 286802.8699 | 8653666.3818 | 286624.6916 | 8653326.7701 |
| E | E-F | 2.22 | 1807.00* | 286802.8699 | 8653706.3710 | 286624.6916 | 8653338.7653 |
| F | F-A | 7.06 | 1547.22* | 286802.8699 | 8653706.3710 | 286624.6916 | 8653338.7653 |
| TOTAL | | 115.21 | 7207.00* | | | | |

Suma de Angulos (real) = 7207.000*

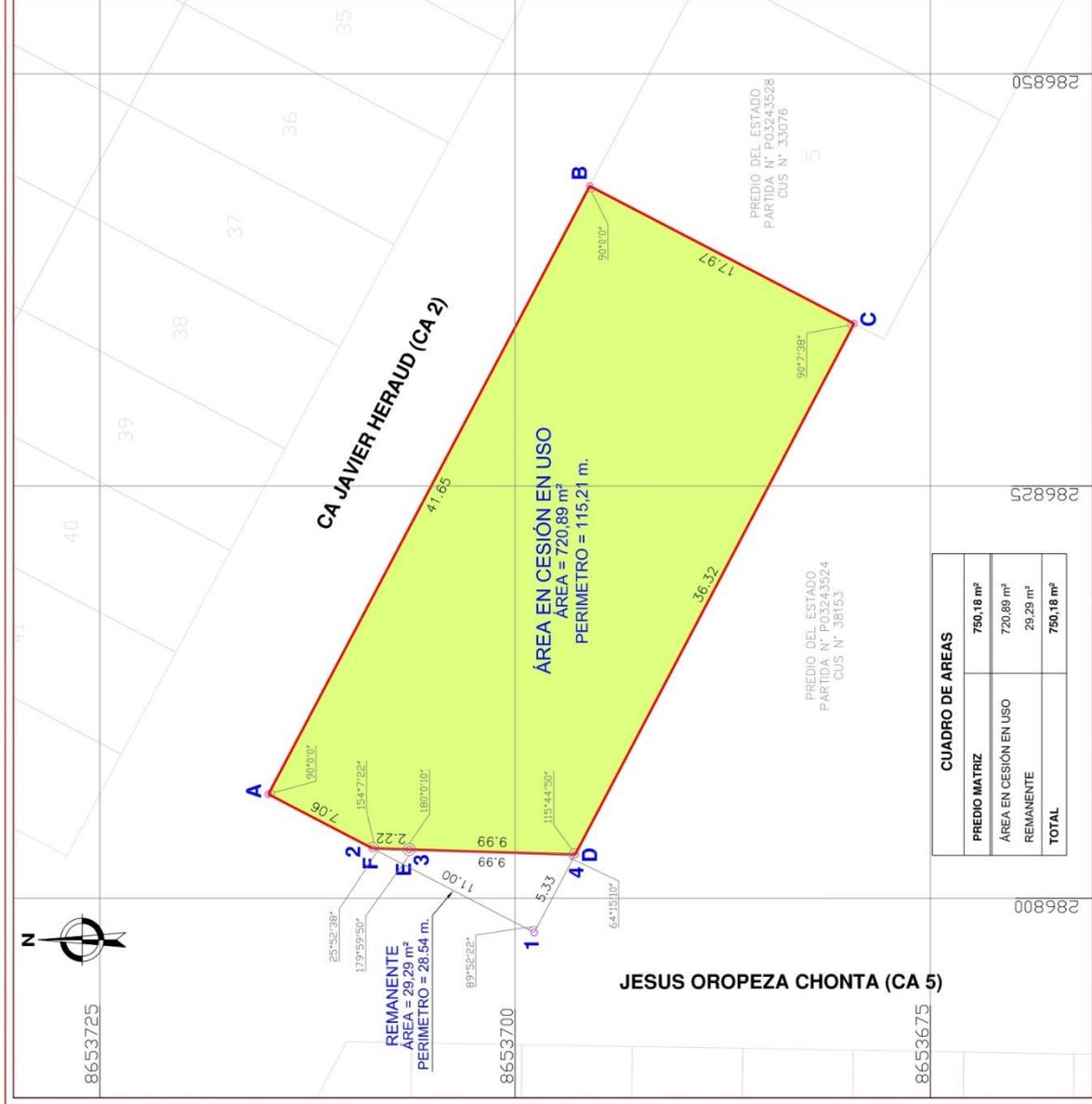
| CUADRO DE DATOS TÉCNICOS | | DATUM / PROY. ZONA / ESUR / PROFESION / UTM | | DATUM / WGS84 / ZONA / ESUR / PROFESION / UTM | | | |
|--------------------------|------------------|---|-----------|---|--------------|-------------|--------------|
| VERTICE | LADO / DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) | ESTE (X) | NORTE (Y) | |
| 1 | 1-2 | 11.00 | 895.22* | 286797.9233 | 8653098.8533 | 286588.8979 | 8653329.2336 |
| 2 | 2-3 | 9.99 | 1792.920* | 286802.8699 | 8653706.3710 | 286626.0245 | 8653338.7653 |
| 3 | 3-4 | 9.99 | 1792.920* | 286802.8699 | 8653706.3710 | 286626.0245 | 8653338.7653 |
| 4 | 4-1 | 5.33 | 64151.00* | 286802.8699 | 8653666.3818 | 286624.6916 | 8653326.7701 |
| TOTAL | | 28.54 | 3607.00* | | | | |

Suma de Angulos (real) = 3807.000*


MALENA CASTRO MANRIQUE
 ARQUITECTA
 C.A.P. N° 7639


SBN SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES
 SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

| | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|-------------------|
| PLANO: | PERIMÉTRICO - UBICACIÓN | EXPEDIENTE N°: | 318-2023/SBNSCAPE |
| DENOMINACIÓN: | CESIÓN EN USO DE PARTE DE PREDIO | S.I. N°: | 08271-2023 |
| DIRECCIÓN: | UNIDAD EN EL LOTE DE LA MANZANA N.º DEL PREDIO N.º 0645-2023/SBN-DGPE-SDBPE INTEGRAL LAMPAS DE SAN JUAN | ÁREA: | 720.89 m² |
| SUBDIRECTOR (e): | PAULO CEBAR FERNANDEZ RUIZ | ZONA: | 18 SUR |
| | | ESCALAS: | 1/250 |
| | | VERSIÓN: | 01 |
| | | LÁMINA: | L-01 |



| CUADRO DE AREAS | |
|-----------------------|-----------|
| PREDIO MATRIZ | 750.18 m² |
| ÁREA EN CESIÓN EN USO | 720.89 m² |
| REMANENTE | 29.29 m² |
| TOTAL | 750.18 m² |

PLANO PERIMÉTRICO
 ESCALA 1:250
 Datum: PSA056

FUENTE : BASE GRÁFICA DE LA SBN
 PLANO N° 0645-2023/SBN-DGPE-SDBS

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://app.abn.gob.pe/verifica> e ingresando la siguiente clave: 7430050684



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción y
Saneamiento



SBN
Bienes del Estado para el desarrollo del país

San Isidro, 16 de mayo del 2024

MEMORIA DESCRIPTIVA

N° 0253-2024/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA: Plano : N° 0690-2024/SBN-DGPE-SDAPE
Expediente : N° 318-2023/SBN-DGPE-SDAPE

I. UBICACIÓN:

El área en cesión en uso y el área remanente, forma parte de predio mayor ubicado en el lote 4 de la manzana J1, del Pueblo Joven Javier Heraud - Plan Integral Pampas de San Juan, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

II. DESCRIPCIÓN:

Las áreas del predio, son de forma regular, ubicada en una zona urbana consolidada, cuyo acceso es por la calle Javier Heraud.

El área en cesión en uso se encuentra parcialmente cercado con material noble, presenta patio de cemento sin techar, pequeña edificación para servicios higiénicos y al fondo entrando una edificación de material noble de dos niveles.

El área remanente forma parte de la vía pública colindante.

III. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

ÁREA EN CESIÓN EN USO:

Por el **FRENTE**, colinda con calle Javier Heraud, en línea recta de un (01) tramo, cuyos datos técnicos se detallan en el siguiente cuadro:

| VÉRTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ZONA 18SUR PROYECCION UTM PSAD56 | | ZONA 18SUR PROYECCION UTM WGS84 | |
|--------------|------|--------------|--------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | | | | ESTE (X) | NORTE (Y) | ESTE (X) | NORTE (Y) |
| A | A-B | 41.65 | 90°0'0" | 286806.3088 | 8653714.8461 | 286578.3534 | 8653345.2264 |
| TOTAL | | 41.65 | | | | | |

Por la **IZQUIERDA**, colinda con terreno del Estado (P.E. N° P03243528), en línea recta de un (01) tramo, cuyos datos técnicos se detallan en el siguiente cuadro:

| VÉRTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ZONA 18SUR PROYECCION UTM PSAD56 | | ZONA 18SUR PROYECCION UTM WGS84 | |
|--------------|------|--------------|--------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | | | | ESTE (X) | NORTE (Y) | ESTE (X) | NORTE (Y) |
| B | B-C | 17.97 | 90°0'0" | 286843.1957 | 8653695.5050 | 286615.2403 | 8653325.8853 |
| TOTAL | | 17.97 | | | | | |

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verific> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 31864787S2

Por el FONDO, colinda con terreno del Estado (P.E. N° P03243524), en línea recta de un (01) tramo, cuyos datos técnicos se detallan en el siguiente cuadro:

| VÉRTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ZONA 18SUR PROYECCION UTM PSAD56 | | ZONA 18SUR PROYECCION UTM WGS84 | |
|--------------|------|--------------|--------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | | | | ESTE (X) | NORTE (Y) | ESTE (X) | NORTE (Y) |
| C | C-D | 36.32 | 90°7'38" | 286834.8532 | 8653679.5941 | 286606.8978 | 8653309.9744 |
| TOTAL | | 36.32 | | | | | |

Por la DERECHA, colinda con la calle Jesús Oropeza Chonta, en línea quebrada de tres (03) tramos rectos, cuyos datos técnicos se detallan en el siguiente cuadro:

| VÉRTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ZONA 18SUR PROYECCION UTM PSAD56 | | ZONA 18SUR PROYECCION UTM WGS84 | |
|--------------|------|--------------|--------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | | | | ESTE (X) | NORTE (Y) | ESTE (X) | NORTE (Y) |
| D | D-E | 9.99 | 115°44'50" | 286802.6470 | 8653696.3898 | 286574.6916 | 8653326.7701 |
| E | E-F | 2.22 | 180°0'10" | 286802.9599 | 8653706.3750 | 286575.0045 | 8653336.7553 |
| F | F-A | 7.06 | 154°7'22" | 286803.0293 | 8653708.5913 | 286575.0739 | 8653338.9716 |
| TOTAL | | 19.27 | | | | | |

ÁREA REMANENTE:

Por el FRENTE, colinda con la calle Jesús Oropeza Chonta, en línea recta de un (01) tramo, cuyos datos técnicos se detallan en el siguiente cuadro:

| VÉRTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ZONA 18SUR PROYECCION UTM PSAD56 | | ZONA 18SUR PROYECCION UTM WGS84 | |
|--------------|------|--------------|--------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | | | | ESTE (X) | NORTE (Y) | ESTE (X) | NORTE (Y) |
| 1 | 1-2 | 11.00 | 89°52'22" | 286797.9233 | 8653698.8533 | 286569.9679 | 8653329.2336 |
| TOTAL | | 11.00 | | | | | |

Por el FONDO, colinda con área en cesión en uso (P.E. N° P03243527), en línea quebrada de dos (02) tramos rectos, cuyos datos técnicos se detallan en el siguiente cuadro:

| VÉRTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ZONA 18SUR PROYECCION UTM PSAD56 | | ZONA 18SUR PROYECCION UTM WGS84 | |
|--------------|------|--------------|--------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | | | | ESTE (X) | NORTE (Y) | ESTE (X) | NORTE (Y) |
| 2 | 2-3 | 2.22 | 25°52'38" | 286803.0293 | 8653708.5913 | 286575.0739 | 8653338.9716 |
| 3 | 3-4 | 9.99 | 179°59'50" | 286802.9599 | 8653706.3750 | 286575.0045 | 8653336.7553 |
| TOTAL | | 12.21 | | | | | |

Por la DERECHA, colinda con la calle Jesús Oropeza Chonta, en línea recta de un (01) tramo, cuyos datos técnicos se detallan en el siguiente cuadro:

| VÉRTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ZONA 18SUR PROYECCION UTM PSAD56 | | ZONA 18SUR PROYECCION UTM WGS84 | |
|--------------|------|-------------|--------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | | | | ESTE (X) | NORTE (Y) | ESTE (X) | NORTE (Y) |
| 4 | 4-1 | 5.33 | 64°15'10" | 286802.6470 | 8653696.3898 | 286574.6916 | 8653326.7701 |
| TOTAL | | 5.33 | | | | | |

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verific> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 31864787S2

IV. AREA Y PERIMETRO:

Área en cesión en uso: El área enmarcada dentro de la figura poligonal descrita es de **720,89 m²** y está delimitado por un perímetro de **115,21 metros**.

Área remanente: El área enmarcada dentro de la figura poligonal descrita es de **29,29 m²** y está delimitado por un perímetro de **28,54 metros**.

V. OBSERVACIONES:

La presente documentación técnica se ha elaborado realizando el cruce de información entre las bases gráficas que obran en esta Superintendencia, la misma que es empleada a manera de consulta y con la información proporcionada por el administrado.

El predio materia de cesión en uso y área remanente forma parte de predio mayor inscrito en la Partida N° P03243527 del Registro de Predios de Lima, cuyo antecedente registral se encuentra inscrito en el datum PSAD56.

San Isidro, 16 de mayo de 2024



MALENA CASTRO MANRIQUE
ARQUITECTA
C.A.P. N° 7639

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:
31864787S2

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:
426T585476