

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0891-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 7 de noviembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 784-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ALMA CÁPAC**, representada por su presidente, Ricardo Alberto Herrera Maurtua, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO EN VÍA DE REGULARIZACIÓN** de un área de 528,00 m<sup>2</sup>, la cual forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Centro Poblado Cerro Azul Cercado Mz. X1 Lote 1, inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º P17019521 del Registro de Predios de Cañete, Zona Registral N.º IX – Sede Lima; con CUS N.º 37685 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia.
3. Que, mediante documento s/n presentado a través de la mesa de partes virtual de esta SBN el 03 de octubre del 2024 (S.I. N.º 28736-2024), la Asociación Alma Cápac, representada por su presidente, Ricardo Alberto Herrera Maurtua (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso en vía de regularización de “el predio”, toda vez que viene destinando el mismo al proyecto denominado “*Centro de Desarrollo Social Cerro Azul*”. Para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **i)** Plano Perimétrico-Ubicación, Lámina N.º PPU de septiembre del 2024; **ii)** Formato de solicitud de cesión en uso; **iii)** Memoria Descriptiva de septiembre del 2024; y, **iv)** Plan Conceptual.
4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use[3] (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio[4] de un predio estatal **a título oneroso**, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68 de “el Reglamento”; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable[5], es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.
5. Que, el procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 161 que, por la cesión en uso solo se otorga el **derecho excepcional** de usar temporalmente, a título gratuito, un

predio estatal a un particular, a efectos que **lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo, y/o de forestación** que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”.

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

7. Que, por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, **sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibile la solicitud** y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”).

8. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 01903-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” recae sobre un área de mayor extensión inscrita en la partida N.º P17019521 de la O.R. de Cañete, con CUS N.º 37685, destinado a “otros usos” la cual tiene un área registral de 6 310,00 m<sup>2</sup> (cabe indicar que el área gráfica es de 6 309,98 m<sup>2</sup>), y está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Azul; **ii)** la representación sobre las imágenes satelitales del CUS N.º 37685, así como del polígono matriz del Centro Poblado “Cerro Azul” difieren en la posición geográfica, encontrándose con un desplazamiento tal que no se puede presumir su ubicación real, no siendo posible precisar el grado de superposición de “el predio” con la partida N.º P17019521 y la posible superposición sobre el área matriz de la partida N.º P17019091 (área de circulación); **iii)** no se obtuvo información de la zonificación del distrito de Cerro Azul, sin embargo, de las imágenes disponibles en la web el ámbito solicitado se encontraría entre OU (otros usos) y RDMB (residencial de densidad muy baja); y, **iv)** según las imágenes satelitales del Google Earth vigentes a marzo del 2023, “el predio” se encuentra ocupado por una edificación consolidada de un solo nivel; sin embargo, conforme se indicó en el punto **ii)** no se puede definir plenamente la superposición sobre terreno estatal ya que el plano perimétrico del Centro Poblado se encontraría significativamente desplazado.

11. Que, sin perjuicio de lo indicado en el considerando precedente, siendo que “la administrada” indicó en su solicitud que “el predio” recae sobre la partida N.º 17019521 del Registro de Predios de Cañete, se procedió con la revisión de dicha partida, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente: **i)** corresponde a un lote de equipamiento urbano destinado a “otros usos”, por lo que es un bien de dominio público; **ii)** fue afectado en uso por la COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Azul, mediante Título de Afectación del 12 de septiembre del 2002, para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (asiento 00003); y, **iii)** en mérito a la Resolución N.º 0229-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero del 2020, se inscribió la titularidad de la señalada partida a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (asiento 00004);

cabe señalar que con dicho acto no se ha extinguido la afectación otorgada a favor de la referida comuna, la cual continúa vigente.

12. Que, en dicho contexto, se tiene que la partida N.º 17019521 del Registro de Predios de Cañete, sobre la cual recae “el predio”, está afectada en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Azul; por lo tanto, “**el predio**” **no es de libre disponibilidad**, por lo que no es posible autorizar otro acto de administración sobre éste.

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

14. Que, en consecuencia, corresponde declarar **improcedente** el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

15. Que, cabe indicar que en su solicitud “la administrada” indica que la Municipalidad Distrital de Cerro Azul no ha cumplido con darle a “el predio” la finalidad para la cual fue otorgado, por lo que se debe declarar la extinción de la afectación en uso por la causal de incumplimiento. Al respecto, se debe precisar que de conformidad con el artículo 6.4.1.1 de “la Directiva”<sup>[6]</sup>, dicho procedimiento es **de oficio**; sin perjuicio de ello, mediante Memorandum N.º 04821-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre del 2024, esta Subdirección hizo de conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia la situación de “el predio”, a fin que proceda conforme sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1033-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de noviembre del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ALMA CÁPAC**, representada por su presidente, Ricardo Alberto Herrera Maurtua, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

Firmado por  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

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

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

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

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

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

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

[6] **“6.4 Procedimiento de extinción de la afectación en uso:**

**6.4.1 Inicio del procedimiento de extinción**

6.4.1.1 *La extinción de la afectación en uso otorgada sobre predios de propiedad estatal, constituye un procedimiento de oficio, excepto el supuesto de extinción por renuncia a la afectación en uso, en cuyo caso el procedimiento es a pedido de parte.”*