

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1000-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 19 de diciembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 930-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **CESIÓN EN USO EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** solicitada por la **“ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA CAPULLANA”**, respecto de un área de 141,50 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Lote 2 Manzana de Equipamiento I en la Urbanización La Capullana, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 11080711 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 25972 (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 Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículo 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 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.º 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 Formato de solicitud de cesión en uso presentado el 24 de agosto de 2023 (Solicitud de Ingreso N.º 22945-2023) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA CAPULLANA**, representada por el presidente de su Consejo Directivo Washington Augusto Salazar Paredes (en adelante “la administrada”) solicitó la cesión en uso en vía de regularización de “el predio” con la finalidad de destinarlo a **“tópico de primeros auxilios y sala de**

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

**reposeo del adulto mayor**". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia literal de la partida N.º 11080711 correspondiente a "el predio"; **ii)** plano perimétrico-ubicación de "el predio" de junio del 2023; **iii)** plano de ubicación y plano de distribución de la edificación realizada de junio del 2023; **iv)** memoria descriptiva; **v)** expediente del proyecto "Tópico de primeros auxilios y sala de reposo para el adulto mayor"; **vi)** estatuto de la Asociación de Propietarios de la Urbanización La Capullana; **vii)** fotografías del frontis y ambientes de "el predio"; **viii)** memorial firmado por vecinos solicitando la continuidad del tópico de primeros auxilios; **xi)** certificado de habilitación profesional; **x)** certificado de vigencia de poder a favor de Washington Augusto Paredes Salazar, inscrito en la partida registral N.º 01782592 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y, **xi)** copia del DNI del presidente de "la administrada";

4. Que, como parte de la etapa de calificación de la documentación presentada, 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, como resultado se emitió el Informe Preliminar N.º 02397-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de setiembre de 2023, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** a partir de las coordenadas UTM en el datum WGS84 presentadas reproducen un polígono de 141,50 m<sup>2</sup> que en ubicación difieren su solicitud, por lo que en ese sentido, asumiendo el principio de presunción de veracidad del administrado, se tomó como referencia para su evaluación el obtenido de la partida N.º 11080711 O. R. Lima correspondiente al predio estatal con registro CUS N.º 25972; **ii)** "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado y fue previamente afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Surco para "depósito-almacén", acto extinguido mediante Resolución N.º 0083-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero del 2019; **iii)** se trata de un predio urbano con zonificación UO, otros usos, el cual no resulta incompatible con lo solicitado; **iv)** de acuerdo al visor GISEM, recae sobre circundado de infraestructura de servicios eléctricos domiciliarios y de alumbrado público; **v)** según el visor GeoVivienda, se encuentra frente a infraestructura de servicios de agua y alcantarillado; y, **vi)** de acuerdo a las imágenes Google Earth de abril del 2023, se aprecia con cobertura arbórea, no estando claro su contenido;

5. Que, mediante Oficio N.º 08044-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre de 2023 (en adelante "el Oficio"), se le comunicó a "la administrada" lo concluido en el Informe Preliminar N.º 02397-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de setiembre de 2023. Adicionalmente, se le solicitó, que en el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente hábil de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles lo solicitado, cumpla con lo siguiente: **i)** indicar el plazo por el cual se pretende obtener la cesión en uso; y, **ii)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado;

6. Que, "el Oficio" fue notificado vía correo electrónico de "la administrada" el 18 de octubre de 2023; por lo tanto, el plazo para subsanar las observaciones venció el 03 de noviembre de 2023;

7. Que, dentro del plazo otorgado, "la administrada" cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", para lo cual remitió, mediante Solicitud de Ingreso N.º 28955-2023 presentada el 23 de octubre de 2023: **i)** Carta del 19 de octubre de 2023, en la cual indica el plazo por el cual pretende obtener la cesión en uso; y, **ii)** la Declaración Jurada requerida;

### **Respecto del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización**

8. Que, respecto al procedimiento de **cesión en uso**, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>2</sup> (actos de administración) o adquiera el dominio<sup>3</sup> 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 graciable<sup>4</sup>, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

9. Que, el procedimiento de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo

<sup>2</sup> A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3º de "el Reglamento".

<sup>3</sup> A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3º de "el Reglamento".

<sup>4</sup> 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".

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

10. Que, en atención al artículo 90° de “el Reglamento”, en concordancia con el numeral 29.1 del artículo 29° del “TUO de la Ley”, que recoge a su vez el artículo 18-A de la Ley N.° 29151 que fue incorporado por el Decreto Legislativo N.° 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”;

11. Que, asimismo, dicho procedimiento se encuentra regulado en la Directiva N.° DIR-00005-2021-SBN, “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” aprobada mediante Resolución N.° 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;

12. Que, los requisitos para el otorgamiento de la cesión en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100° de “el Reglamento”, asimismo el artículo 163° 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 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;

13. Que, 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”;

14. 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:

#### 14.1. “El predio” es de propiedad estatal

“El predio” forma parte del predio inscrito en la partida N.° 11080711 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.° 25972, fue otorgado como **aporte reglamentario**, acorde a lo señalado

en la ficha 55296 de la partida matriz (partida N.º 49071835), en virtud de la Resolución Ministerial N.º 0066-74-VI-DU del 22 de enero de 1974, a favor del Estado. Por tanto, “el predio” es de propiedad estatal.

#### 14.2. Respecto a la libre disponibilidad

Asimismo, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida N.º 11080711 del Registro de Predios de Lima, se verificó que el predio inscrito, fue independizado en virtud de la Resolución Ministerial N.º 0066-74-VI-DU del 22 de enero de 1974 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, obrante en el Título Archivado 9656 del 12 de setiembre de 1974, a favor del Estado y tiene un área de 1 042,00 m<sup>2</sup>.

La totalidad de la partida fue afectada en uso mediante Resolución Suprema N.º 304-78-VC-4400 del 11 de diciembre de 1978 (asiento D00001) por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción a favor de “la administrada” para ser destinada a “Centro Comunal”, siendo posteriormente desafectada (entiéndase extinguida la afectación en uso) parcialmente mediante Resolución N.º 372-2001/SBN del 12 de diciembre del 2001 (asiento E00001) en un área de 141,50 m<sup>2</sup> (“el predio”).

Posteriormente, “el predio” fue afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco mediante Resolución N.º 021- 2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero del 2015, para ser destinado a “Depósito – Almacén de la cuadrilla de intervención rápida de apoyo vecinal” (asiento D00003), siendo extinguido dicho acto en mérito a la Resolución N.º 0083-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero del 2019 (asiento E00002).

En ese sentido, si bien una parte del predio inscrito N.º 11080711 del Registro de Predios de Lima se encuentra afectado en uso a favor de “la administrada”, el área restante de 141,50 m<sup>2</sup> es de libre disponibilidad (“el predio”).

#### 14.3. Respecto a la condición jurídica de “el predio”

“El predio” forma parte del predio inscrito en la partida N.º 11080711 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 25972, fue otorgado como aporte reglamentario, acorde a lo señalado en la ficha 55296 de la partida matriz, en virtud de la Resolución Ministerial N.º 0066-74-VI-DU del 22 de enero de 1974, por lo que, al ser un lote de equipamiento urbano, constituye un bien de dominio público, acorde a lo señalado en el numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”.

#### 14.4. Respecto a la competencia

En el numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento” se indica que cuando las entidades recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares se pone en conocimiento de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del Sistema Nacional de Abastecimiento, y de ser el caso, otorgue los actos de administración o disposición que correspondan. En tal sentido, mediante el Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril del 2024, la Subdirección de Normas y Capacitaciones de esta Superintendencia señaló, entre otros, **que la recuperación a la que se refiere el precitado artículo, recae sobre el uso y la administración del predio estatal, es decir, se trata de una recuperación física.**

En dicho contexto, con Memorándum N.º 03643-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto del 2024, se requirió a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informar si en mérito a la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Surco sobre “el predio”, se ha procedido con su recuperación física; asimismo, se solicitó informar si existen procesos judiciales sobre el ámbito de “el predio”.

En respuesta a lo solicitado, con Memorándum N.º 01752-2024/SBN-PP del 28 de agosto del

2024, la Procuraduría Pública brindó respuesta a lo solicitado, informando que no se encontraron procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre “el predio”.

En consecuencia, siendo que no existen procesos judiciales iniciados por esta Superintendencia respecto de “el predio”, se colige que éste no ha sido recuperado físicamente; por lo que, éste se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

- 14.5.** Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización, se tiene que “la administrada” ha cumplido en lo que corresponde con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”, **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).**

**15.** Que, en ese sentido, habiendo “la administrada” 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 00332-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2024 y su respectivo panel fotográfico, emitida por esta Subdirección, la cual contiene la inspección realizada en “el predio” el 11 de diciembre de 2024, en la que se constató lo siguiente:

“(...)

*De acuerdo a la inspección realizada, el predio solicitado viene siendo usado en su totalidad por la Asociación de Propietarios “La Capullana” como Centro Médico que según refiere una empleada del local es de orientación y atención médica para los vecinos con profesionales de lugar; solo para niños y adultos mayores la atención es gratuita. Como se verá en el panel fotográfico se describen las atenciones que realiza el local desde marzo de 2015.*

*Se trata de una edificación de un solo nivel consolidada con varios ambientes a manera de consultorios más un área de descanso/reposo luego de su atención. El ingreso al local es desde la Ca. Los Tamarindos; también tiene conexiones desde un patio tras una reja de área de recreación y otra desde dentro del coliseo deportivo que corresponde a la parte restante del CUS 25972.*

*El entorno del predio contiene veredas, pistas, alumbrado público. Al terreno inspeccionado no se le encontró medidores de infraestructura eléctrica domiciliaria, de agua y alcantarillado por lo que se presume se abastecen del predio colindante.*

“(...)”

**16.** Que, en atención a lo expuesto, se tiene que “la administrada” 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 90° de “el Reglamento”, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”:

**16.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una persona jurídica:**

“La administrada” se encuentra inscrita en la partida N.º 01782592 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Al respecto, en el asiento A00013, se inscribió la modificación total del Estatuto de “la administrada”, acordado mediante Asamblea General del 14 de noviembre del 2014, estableciéndose como sus fines los siguientes: *“Artículo 4°. - Son fines de la Asociación: (...) 2. Prestar servicios diversos a sus asociados y a la comunidad de acuerdo a las posibilidades de la Asociación, favoreciendo el logro de mejoras en su calidad de vida”*. Asimismo, en el asiento A00020 de la citada partida, obra inscrita el nombramiento del Consejo Directivo de “la administrada”, el mismo que ha sido elegido para el periodo desde el 01 de enero del 2023 al 31 de diciembre del 2024, según el cual su presidente es el señor Washington Augusto Salazar Paredes.

En atención a ello, se tiene que el señor Washington Augusto Salazar Paredes, cuenta con representación para solicitar actos de administración ante esta Superintendencia.

## 16.2. Respeto a la condición de “el 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 90° 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, de acuerdo al Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco (parcial), “el predio” es un predio urbano con zonificación UO (otros usos), ello no resulta incompatible con el uso que le viene dando “la administrada”: tópico de primeros auxilios y sala de reposo para el adulto mayor (Ficha Técnica N.º 00332-2024/SBN-DGPE-SDAPE).

## 16.3. Respeto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada”, se sustenta en la cesión en uso en vías de regularización a su favor respecto de “el predio” donde viene funcionando el ‘Tópico de primeros auxilios y sala de reposo para el adulto mayor’, del cual ostentan la administración.

## 16.4. Respeto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

Conforme a la documentación presentada por “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos formales señalados en los artículos 100° y 163° 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 153° del “Reglamento”.

17. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, está demostrado que “la administrada” cumple con los requisitos sustantivos para la aprobación de la cesión en uso en vías de regularización de “el predio” cuya área es **141,50 m<sup>2</sup>**; en consecuencia, corresponde aprobar la **cesión en uso en vías de regularización** de “el predio” a favor de “la administrada” para que lo siga destinando al funcionamiento del **“Tópico de primeros auxilios y sala de reposo del adulto mayor”**. Cabe indicar que, la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales deben servir, en principio, para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población;

18. Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 162.1 del artículo 162° de “el Reglamento”, la cesión en uso es a **plazo determinado**, si bien “la administrada” solicitó “el predio” por un plazo de diez (10) años; sin embargo, toda vez que, **la cesión en uso un acto graciable<sup>5</sup>, 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 tópico de primeros auxilios y sala de reposo del adulto mayor que brinda “la administrada” en beneficio de la comunidad;

## **Respeto de las obligaciones de “la administrada”**

<sup>5</sup> 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”.

19. Que, 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:

- 19.1. Cumplir con mantener la finalidad de la cesión en uso en vías de regularización, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° 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 67° 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.
- 19.2. 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.
- 19.3. 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.

20. 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;

21. Que, 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”;

22. Que, sin perjuicio de lo indicado, conforme al correo electrónico del 18 de diciembre de 2024, de la revisión de la base gráfica del GEOCATASTRO, se advirtió que sobre “el predio” no recaen procesos judiciales en trámite;

23. Que, con la finalidad de identificar el área materia de cesión en uso en vías de regularización se procedió a elaborar el Plano Perimétrico N.º 2522-2024/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 1009-2024/SBN-DGPE-SDAPE;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el **Informe Técnico Legal N.º 1168-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 19 de diciembre de 2024.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR la CESIÓN EN USO EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN**, a favor de la “**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA CAPULLANA**”, respecto al predio de **141,50 m<sup>2</sup>**, que recae sobre un predio de mayor extensión ubicado en el Lote 2 Manzana de Equipamiento I en la

Urbanización “La Capullana”, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 11080711 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 25972, por el plazo determinado de **cinco (5) años, contados desde la fecha en que quede firme la resolución**, con la finalidad de que continúe siendo destinado al funcionamiento del **“Tópico de primeros auxilios y sala de reposo del adulto mayor”**.

**SEGUNDO: DISPONER** que la **CESIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN** otorgada en el artículo precedente de la presente resolución, queda condicionada a que la **“ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA CAPULLANA”** anualmente cumpla con remitir a esta Superintendencia los informes de gestión de logros y el pago de arbitrios municipales del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

**TERCERO:** La **“ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA CAPULLANA”**, debe cumplir con las obligaciones señaladas en el décimo noveno 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, 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](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**





PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



SBN  
Bienes del Estado para el desarrollo del país

San Isidro, 13 de diciembre del 2024

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### N° 1009-2024/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA: **Plano** : N° 2522-2024/SBN-DGPE-SDAPE  
**Expediente** : N° 930-2023/SBNSDAPE

#### I. UBICACIÓN:

El predio denominado PREDIO EN CESIÓN EN USO, ubicado Jr. Los Tamarindos s/n frente a manzana H Urbanización "La Capullana", distrito Santiago de Surco, provincia y departamento Lima.

#### II. DESCRIPCIÓN:

Este terreno, materia de la presente, que forma parte de la partida inscrita 11080711 de la O.R. Lima en el dátum PSAD56 zona 18 Sur, es de naturaleza urbana y superficie constituida de edificación de un solo nivel de uso consultorio médico, un área de reposo, una vereda y un tramo de jardín. Su topografía es plana se ubica a 90 msnm de acuerdo a la información cartográfica en el empalme de la hoja 25-j (Lurín) de la Carta Nacional del Instituto Geográfico Nacional – IGN.

#### III. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA CESIÓN EN USO:

- Por el **frente**, colinda con la Jr. Los Tamarindos mediante una línea recta que mide 14,37m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	14.37	89°59'58"	282508.0527	8657803.2245

- Por la **izquierda**, colinda con terreno del Estado en afectación vigente a la Asociación de Propietarios de la Urbanización "La Capullana" inscrito en la P.E. 11080711 de la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 13,50m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
2	2-6	13.50	90°0'0"	282501.2704	8657790.5557

- Por el **fondo**, colinda con área de recreación de la Urbanización "La Capullana" mediante una línea recta que mide 7,37m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
6	6-7	7.37	89°59'58"	282489.3686	8657796.9274

- Por la **derecha**, colinda con área de recreación de la Urbanización "La Capullana" mediante una línea quebrada compuesta de tres tramos rectos que miden en total 20,50m con los siguientes datos técnicos:

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:  
7152679837

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
7	7-8	7.50	90°0'3"	282492.8471	8657803.4248
8	8-9	7.00	270°0'0"	282499.4592	8657799.8850
9	9-1	6.00	90°0'1"	282502.7630	8657806.0563
TOTAL		20.50			

- Las medidas perimétricas de la superficie enmarcada dentro de la figura poligonal descrita por los linderos arriba indicados son:
  - Área de 141,50 m<sup>2</sup>, y
  - Perímetro de 55,74 m

#### IV. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA AFECTACIÓN VIGENTE:

- Por el **frente**, colinda con Jr. Los Tamarindos mediante una línea recta que mide 42,88m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
2	2-3	42.88	90°0'0"	282501.2704	8657790.5557

- Por la **izquierda**, colinda con terreno inscrito en la P.E. 11117780 de la O.R. Lima mediante una línea recta que mide 21,00m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
3	3-4	21.00	90°0'0"	282481.0321	8657752.7522

- Por el **fondo**, colinda con parte del Coliseo de la Urbanización "La Capullana" mediante una línea recta que mide 42,88m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
4	4-5	42.88	90°0'0"	282462.5182	8657762.6637

- Por la **derecha**, colinda área de recreación de la Urbanización "La Capullana" y predio en cesión en uso mediante una línea quebrada compuesta de dos tramos rectos que miden en total 21,00m con los siguientes datos técnicos:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
5	5-6	7.50	90°0'1"	282482.7565	8657800.4672
6	6-2	13.50	179°59'59"	282489.3686	8657796.9274
TOTAL		21.00			

- Las medidas perimétricas de la superficie enmarcada dentro de la figura poligonal descrita por los linderos arriba indicados son:
  - Área de 900,50 m<sup>2</sup>, y
  - Perímetro de 127,76 m
  - Distancia a la esquina transversal más cercana: 20,65m (cruce Jr. Los Tamarindos con Pje. Robert Stevenson)

#### V. OBSERVACIONES:

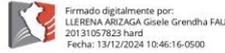
Los datos contenidos en la presente memoria descriptiva se obtuvieron a partir la información contenida en la partida registral N° 11080711 de la O.R. Lima, del Plano Perimétrico N° 0099-2015/SBN-DGPE-SDAPE como parte del título archivado obtenido del legajo digital del Sinabip, de la ficha técnica N° 00332-2024/SBN-DGPE-SDAPE que corresponde a la inspección ocular del 11.12.2024; complementándose con base SIG de otras entidades de la administración pública disponibles a través de su portal web, además del acceso al Geoportal Sunarp mediante el Convenio de Colaboración Interinstitucional entre SUNARP y SBN.

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: 7152679837

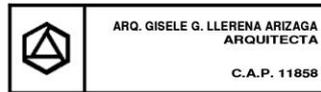
Aprobada la cesión el uso, la distribución de áreas queda como se aprecia en el siguiente cuadro:

PREDIO DEL ESTADO REGISTRO CUS N° 25972 (P.E. 11080711 O.R. LIMA)	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
ÁREA INSCRITA	1 042,00
CESIÓN EN USO	141,50
PREDIO DEL ESTADO CON AFECTACIÓN VIGENTE	900,50

**San Isidro, 13 de diciembre de 2024**



Firmado por:  
Gisele Grendha Llerena Arizaga  
Profesional de la SDAPE  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal



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:  
**7152679837**

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:  
**81707879N3**