




## **RESOLUCIÓN N° 0160-2020/SBN-DGPE-SDAPE**


San Isidro, 19 de febrero de 2020

### **VISTO:**




El Expediente n.º 1388-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS CASUARINAS DE SAN FRANCISCO DE LA TABLADA DE LURÍN”**, representada por su presidente Pauliciano Esteban Llanos Palomino, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del predio de 1 995,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 7, manzana SPCO, Sector Primero del Pueblo Joven San Francisco de la Tablada de Lurín, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03096249 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS n.º 33343 (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> y sus modificatorias (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup> (en adelante “ROF de la SBN”, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2019 (S.I. n.º 35516-2019), **“LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS CASUARINAS DE SAN FRANCISCO DE LA TABLADA LURÍN”**, representada por su presidente Pauliciano Esteban Llanos Palomino (en adelante “la administrada”), peticiona la cesión en uso de “el predio” (folio 1), con la finalidad de ejecutar el proyecto consistente en un centro de capacitación técnica sin fines de lucro. Para tal efecto presentó los documentos


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

<sup>2</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.


<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.




siguientes: **a)** dos copias simples del documento nacional de identidad de Pauliciano Esteban Llanos Palomino (folio 2 y 3); **b)** carta poder suscrita el 26 de setiembre de 2019 por Pauliciano Esteban Llanos Palomino mediante el cual otorga poder a favor de Juan Arturo López Mori identificado con documento nacional de identidad n.º 10033002 (folio 4), **c)** copia simple del documento nacional de identidad de Juan Arturo López Mori (folio 5); **d)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 327-2019-SGPUCOPHU-GDU-MVMT emitido en mayo de 2019 (folio 6); **e)** dos memorias descriptivas suscritas en setiembre de 2019 (folios 7 al 10); **f)** dos planos perimétricos de “el predio” elaborados en setiembre de 2018 (folios 11 y 12); **g)** plano de distribución de “el predio” elaborado en setiembre de 2018 (folio 13); y, **h)** disco compacto denominado “Centro de Capacitación V.M.T. 2019 (folio 14).



4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo XVI del Capítulo IV de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 107º que “por la cesión en uso sólo 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 de desarrollo **social, cultural y/o deportivo**, sin fines de lucro” (el resaltado es nuestro). Es conveniente precisar que, según el artículo 110º del citado Reglamento, lo no previsto en el referido subcapítulo, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.



5. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 005-2011/SBN, denominada “Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público”, aprobada mediante Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución n.º 047-2016/SBN (en adelante “Directiva n.º 005-2011/SBN”), de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.



6. Que, el numeral 3.4) de la “Directiva n.º 005-2011/SBN” establece que recibida la solicitud, la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

7. Que, los numerales 2.4) y 2.5) de la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, disponen que la cesión en uso se constituye sobre bienes de dominio privado del Estado de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto su condición jurídica y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

#### **Respecto de la calificación de forma de la solicitud**

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa **en primer orden, la titularidad del predio**, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; **en segundo orden, la libre disponibilidad de éste**, y **en tercer orden, los requisitos formales** que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva n.º 005-2011/SBN” y demás normas conexas.





## RESOLUCIÓN N° 0160-2020/SBN-DGPE-SDAPE

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe Preliminar n.° 01311-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de noviembre de 2019 (folios 15 al 17), en el que se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** las coordenadas del plano perimétrico presentado por "la administrada" se encuentran en el sistema Psad56 – Zona 18 Sur y encierra un área gráfica de 2 000,92 m<sup>2</sup>, lo que difiere en 5,92 m<sup>2</sup> al área solicitada de 1 995,00 m<sup>2</sup>; siendo esta última, la que se considera para la presente evaluación; **ii)** se verificó que "el predio" se superpone totalmente con el inscrito en la partida n.° P03096249 a favor del Estado, con CUS N° 33343; y, **iii)** revisada las imágenes satelitales de Google Earth que datan del 2018, se visualizó que "el predio" se encontraría sin ocupaciones.

### Respecto de la calificación de fondo

10. Que, es conveniente precisar, que los bienes de dominio público por la importancia que tienen en el desarrollo de la sociedad y por tanto de la persona humana, tiene una protección constitucional (artículo 73° de la Carta Fundamental), según la cual, los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

11. Que, el literal a) del numeral 2.2) del artículo 2° de "el Reglamento", define a los bienes de dominio público como, aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

12. Que, de las normas antes glosadas, está meridianamente claro que los bienes de dominio públicos están destinados a satisfacer las necesidades de la sociedad a través de una óptima prestación de servicios públicos o usos públicos. En ese sentido, **su titularidad o administración para su gestión debe recaer en favor de las entidades públicas** encargadas de brindar tales servicios o usos públicos (de manera directa o a través de terceros), debido a que dichos bienes por su naturaleza jurídica deben ser destinados a un **uso público**, es decir, al uso general por parte de la sociedad (plazas, parques entre otros) o para un **servicio público**, en tanto, deben servir para realizar fines públicos que requiere la comunidad (escuelas, hospitales,





sedes gubernativas o institucionales, etc.); situación a la que no puede ser indiferente esta Subdirección a través de los procedimientos administrativos propios para los bienes de dominio público, tales como: asignación, reasignación, uso, concesión, entre otros, que permitan el acceso a tales predios.

13. Que, es conveniente precisar que, el numeral 29.1) del artículo 29° del "TUO de la Ley" que recoge a su vez el artículo 18-A del Decreto Legislativo n.° 1358<sup>4</sup>, 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**" (el resaltado es nuestro).

14. Que, en ese sentido, y en tanto no se apruebe la modificación de "el Reglamento" que regule o establezca las reglas del procedimiento administrativo para el otorgamiento de actos de administración respecto de bienes de dominio público, para esta Subdirección, tales presupuestos se desprenden del citado numeral 29.1) del artículo 29° del "TUO de la Ley" y **deben concurrir de manera conjunta**; conforme se detalla a continuación: **a)** la solicitud debe ser presentada ante el titular o administrador del predio; **b)** debe recaer sobre un predio de dominio público; y, **c)** la finalidad para lo cual se solicita el predio no debe desnaturalizar u obstaculizar el servicio o uso público que se viene brindando.

15. Que, adicionalmente a los presupuestos antes descritos, se debe tener en cuenta que se trata de una **disposición legal excepcional y facultativa** (acto graciable<sup>5</sup>), es decir, que el cumplimiento de los presupuestos no obliga al titular o administrador del predio a otorgar el derecho solicitado, en la medida que también debe evaluarse la **conveniencia o no del Estado**, en observancia de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 28° del "TUO de la Ley". Asimismo, únicamente procede respecto de predios en donde ya se viene brindando un servicio o uso público por parte del titular o administrador del predio, pues éste se encuentra en mejor condición para evaluar el tercer presupuesto descrito en el considerando que antecede. En atención a los argumentos descritos, para esta Subdirección dicha disposición legal debe ser aplicada de manera restrictiva.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto en el décimo primer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar, si en el caso concreto, se cumplen con los presupuestos y parámetros descritos en el décimo cuarto y décimo quinto considerandos antes descritos, conforme se detalla a continuación:

### Respecto del primer y segundo presupuesto

17. Que, consta en autos que "la administrada" mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2019, solicitó ante esta Superintendencia, la cesión en uso de "el predio" para destinarlo al funcionamiento de un centro de capacitación técnica sin fines de lucro (folio 1).

<sup>4</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 21 de julio de 2018.

<sup>5</sup> 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







## RESOLUCIÓN N° 0160-2020/SBN-DGPE-SDAPE




18. Que, asimismo, está probado en autos que "el predio" es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, inscrito en la partida n. ° P03096249 del Registro de Predios de Lima, el cual constituye un **bien de dominio público** (equipamiento urbano), derivado de un proceso de formalización, para ser destinado a la construcción de un local comunal, sobre el cual corresponde brindar un uso o servicio público.

19. Que, en atención a lo expuesto, en el caso concreto se cumplen, tanto el primero, como el segundo presupuesto que se señalan en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.



### Respecto del tercer presupuesto

20. Que, antes de verificar el cumplimiento del tercer presupuesto, debemos precisar que éste, procede únicamente respecto de predios en donde ya se viene brindando un servicio o uso público por parte del titular o administrador del predio, ya que se encuentra en mejor condición para evaluar si el otorgamiento del derecho solicitado desnaturaliza u obstaculiza el servicio o uso público que viene brindando "el predio".



21. Que, en ese sentido, de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se determinó, entre otros, lo siguiente:

21.1. En el asiento 00003 de la partida n.° P03096249, obra inscrita como titular de "el predio" la COFOPRI<sup>6</sup>, quien lo afectó en uso a favor del "Pueblo Joven San Francisco de la Tablada de Lurín – Sector Primero", con la finalidad que sea destinado a la construcción de un local comunal.


21.2. Sin embargo, en el asiento 00005 de la citada partida registral, obra inscrita la Resolución n.° 0165-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de marzo de 2017, a través de la cual esta Subdirección dispuso, entre otros, la extinción de la afectación en uso de "el predio", por incumplimiento de la finalidad; asimismo, dicha resolución dispuso la inscripción de la titularidad de "el predio" a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

22. Que, de lo expuesto, se concluye que sobre "el predio" actualmente **no recae ningún acto de administración** emitido por esta Subdirección, de lo que se infiere que **esta Superintendencia cuenta con el dominio pleno** de éste y por tanto, se encuentra apto para ser entregado al servicio o uso público.


<sup>6</sup> Organismos de Formalización de la Propiedad Informal




23. Que, por otro lado, de la Ficha Técnica n.º 0944-2019/SBN-DGPE-SDS (folio 24 al 26), que da cuenta de la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 07 de noviembre de 2019, se determinó que "el predio" se encuentra sin cerco perimétrico, libre de ocupaciones y edificaciones; y, sin presencia de instalaciones eléctricas y sanitarias al interior del mismo. En ese sentido, se concluye que en la actualidad no se viene brindando sobre el referido predio ningún servicio o uso público a cargo de autoridad competente.



24. Que, en virtud de lo expuesto, está demostrado en autos que sobre "el predio" no se viene brindando ningún servicio o uso público; condición que debe acreditarse previamente a la evaluación sobre desnaturalización u obstaculización a cargo de la autoridad competente; a ello se debe agregar que a la fecha tampoco cuenta con un administrador encargado del servicio o uso público; por lo que no se cumple con lo exigido por el tercer presupuesto descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución; debiéndose declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



25. Que, asimismo, "la administrada" no acreditó tener facultades para ejecutar el proyecto centro de capacitación técnica sin fines de lucro, toda vez que de la lectura del Asiento A00001 de la partida n.º 13336638 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se advierte que tendría facultades para promover el desarrollo y progreso del Asentamiento Humano Las Casuarinas y atender los problemas de limpieza y ornato público, no obstante ello, y en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, resulta infundado solicitar a "la administrada" acreditar dichas facultades.



26. Que, por otro lado, es conveniente indicar que esta Subdirección ha emitido pronunciamiento sobre el fondo de la pretensión relacionado con los actos de administración sobre predios de dominio público del Estado, teniendo un criterio uniforme en casos similares, habiendo sido éste confirmado por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, a través de la Resolución n.º 132-2019/SBN-DGPE del 23 de octubre de 2019

27. Que, corresponde a esta Subdirección poner el conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 45 del "ROF de la SBN".

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", la "Directiva n.º 005-2011/SBN", el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 178-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero de 2020 (folios 27 al 30).

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la "**ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS CASUARINAS DE SAN FRANCISCO DE LA TABLADA DE LURÍN**", representada por su presidente Pauliciano Esteban Llanos Palomino, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0160-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

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

**Comuníquese y archívese.-**



Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

