

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0567-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 5 de agosto del 2020

**VISTO:**

El Expediente n.º 636-2018/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PERIODISTAS Y COMUNICADORES DE PRENSA NACIONAL**, representado por su presidente Aldo Ricardo Torres Fierro, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un predio de 175 459,49 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º 07075451 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima (en adelante “el predio”), cuyo titular registral es el Estado Peruano, el cual se encuentra anotado con CUS n.º 26042; 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 43º y 44º 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 documento presentado el 06 de junio de 2018 (S.I. n.º 21187-2018), la **ASOCIACIÓN DE PERIODISTAS Y COMUNICADORES DE PRENSA NACIONAL**, representado por su presidente Aldo Ricardo Torres Fierro (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de un área de 175 459,47 m<sup>2</sup>, con la finalidad de realizar el proyecto denominado “Parque Zonal Recreativo Turístico y Club Campestre”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del Documento Nacional de Identidad; **ii)** copia del certificado literal de la partida n.º 13491900 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima; **iii)** copia del Oficio n.º 5085-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2017; **iv)** certificado de zonificación y vías n.º 138-2018-MML-GDU-SPHU del 26 de enero de 2018; **v)** memoria descriptiva de enero de 2018; y, **vi)** plano de ubicación U-01 de enero de 2018.
4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo XVI del Capítulo IV del Título III 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”. 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[4], 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” (en adelante “la Directiva”), 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” 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, 2.5 y 3.5 de “la Directiva”, 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.

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 bajo competencia de esta Superintendencia; **en segundo orden, la libre disponibilidad de éste**, y **en tercer orden**, la determinación del **cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “el administrado”, 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 096-2018/SBNSDASPE del 12 de julio de 2018, actualizado mediante Informe Preliminar n.º 2108-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio de 2020, en el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitalización de las coordenadas (UTM-PSAD56), indicadas en el cuadro de datos técnicos del plano y memoria descriptiva presentados, se obtiene un polígono de 175 459,49 m<sup>2</sup>, área que será materia de evaluación; **ii)** “el predio” se encuentra totalmente inscrito en la partida n.º 07075451 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado, con CUS n.º 26042; **iii)** un área 78 103,14 m<sup>2</sup> aproximadamente de “el predio”, recae sobre la zona de dominio restringido, de acuerdo a la Línea de Más Alta Marea (LAM), aprobada mediante Resolución Directoral n.º 901-2016 MGP/DGCG del 09 de septiembre de 2016; **iv)** sobre “el predio” se recae parcialmente la concesión minera La Cantero III (código n.º 010058005) y, a su vez, recae totalmente la concesión minera Los Cactus (código n.º 010016620), ambas se encuentran vigentes; **v)** sobre “el predio” recaen diversos procesos judiciales como el Legajo n.º 241-2010 y 034-2010, sobre impugnación de resolución administrativa, el Legajo n.º 427-2019 y 350-2018, sobre usurpación agravada, entre otros; y, **vi)** de la visualización de las imágenes satelitales en el aplicativo Google Earth del 08 de noviembre de 2018, “el predio” se encontraría totalmente desocupado.

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, resulta aplicable a los 78 103,14 m<sup>2</sup> de “el predio”, por encontrarse en Zona de Dominio Restringido, la Ley N.º 26856 – Ley de Playas (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado mediante D.S. N.º 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”). Por otra parte, al área restante de “el predio” que corresponde a 97 356, 35 m<sup>2</sup>, por encontrarse en Zona de Dominio Privado del Estado, le resulta aplicable el “TUO de la Ley” y “el Reglamento”.

11. Que, no obstante lo señalado en normativa citada en el considerando que antecede, corresponde que esta Subdirección se pronuncie respecto de la solicitud de cesión en uso en relación a “el predio, para la cual se procedió a realizar

la lectura de la partida n° 13491900 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, verificándose que “la administrada” tiene como fines y objetivos, entre otros, **i)** dotar a cada uno de sus asociados de un terreno para uso de vivienda, casa playa, etc, para el desarrollo y realización de los asociados y sus familias; **ii)** dotar de un terreno a sus asociados para fines de vivienda, comercio, etc, a través de la adquisición directa o adjudicación, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los asociados; y, **iii)** brindar asesorías para la adquisición de terrenos de propiedad privada del Estado y/o comunal para una vivienda digna.

**12.** Que, al respecto, se advierte que los fines de “la administrada” están vinculados a la adquisición de bienes inmuebles o de terrenos de propiedad privada del Estado con fines de vivienda y otros para mejorar la calidad de vida sus asociados, así como su desarrollo económico, presupuesto que no se contempla el artículo 107 de “el Reglamento” señalado en el cuarto considerando de la presente resolución, según el cual la gratuidad en el uso del predio estatal por parte de un particular, a través de una cesión en uso, se debe a que el proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo que se pretende ejecutar no debe tener un fin lucrativo.

**13.** Que, asimismo, revisados los antecedentes administrativos del presente procedimiento, se observa que mediante diversos escritos (S.I 16923-2017 y 20645-2017), “la administrada” señala tener la intención de ejecutar el proyecto denominado “Parque Zonal Recreativo Turístico y Club Campestre”, el cual – según manifiesta – tiene como finalidad generar turismo, trabajo, bienestar y desarrollo económico, presupuesto que tampoco se encuentra contemplado dentro del precitado artículo 107 de “el Reglamento”.

**14.** Que, por lo señalado en los párrafos precedentes, toda vez que se ha determinado que “la administrada” tiene como objeto social la adquisición de viviendas, dotar de terrenos a sus asociados, entre otros.; y, siendo que el proyecto que pretende ejecutar tiene fines lucrativos, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”; y disponerse el archivo del procedimiento una vez quede consentida la presente resolución.

**15.** Que, por lo expuesto en el octavo al décimo tercer considerando de la presente resolución, se debe dejar sin efecto el Oficio n.º 7943-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2018.

**16.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, es preciso indicar que, respecto del área que recae sobre zona de dominio restringido (bien de dominio público), su representada podría solicitar la administración onerosa de “el predio”, en mérito a la Ley n.º 26856 - Ley de Playas<sup>[5]</sup>, siempre que se enmarque en una de las causales establecidas en el artículo 18º del reglamento de la referida ley y se cumplan con los requisitos establecidos en ese marco legal especial y “el administrado” tenga legitimidad. Por otro lado, respecto del área que tiene la naturaleza de dominio privado del Estado, existen procedimientos a través de los cuales se puede autorizar que particulares usen a título oneroso (valor comercial) predios estatales, siendo uno de estos **el procedimiento de usufructo** regulado en el artículo 89º de “el Reglamento”, de acuerdo al cual el derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo una de las causales de esta última **por proyecto de inversión**, en cuyo caso, el solicitante deberá indicar y adjuntar los requisitos establecidos en el numeral 3.1 de la Directiva n.º 004-2011/SBN<sup>[6]</sup> denominada “Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema”. Adicionalmente, con relación a la causal de constitución del derecho de usufructo por proyecto de inversión orientado al aprovechamiento económico y social del bien, deberá presentar copia simple del documento (resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo), que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente (del Gobierno Nacional, Regional o Local) aprueba dicho proyecto, en el sentido que se encuentra acorde con sus fines; en el documento de aprobación del proyecto o en sus antecedentes sustentatorios deberá constar el área en el que se ejecutará el proyecto, el mismo que debe guardar relación con el área solicitada.

17. Que, por otra parte, a fin que se verifique si existe o no ocupación indebida sobre “el predio”, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública y de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia de conformidad con los artículos 21° y 46° de “el ROF de la SBN” respectivamente.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, del “TUO de la Ley n.° 27444”, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0664-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de agosto de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACIÓN DE PERIODISTAS Y COMUNICADORES DE PRENSA NACIONAL**, representado por su presidente Aldo Ricardo Torres Fierro, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Dejar sin efecto el Oficio n.° 7943-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2018.

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública y la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**Visado:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado:**

#### **Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Aprobado con Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado con Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

[4] Aprobado por Resolución N.° 050-2011/SBN, publicada el 17 de agosto de 2011, modificado por Resolución N.° 047-2016/SBN.

[5] De acuerdo a la cual el área de playa es de competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI y la zona de dominio restringido es de competencia de esta Superintendencia.

[6] Aprobada por la Resolución n.º 044-2011/SBN y modificada con las Resoluciones n.os 009-2013/SBN y 024-2017/SBN.