



RESOLUCIÓN N° 0707-2019/SBN-DGPE-SDAPE

[San Isidro, 15 de agosto de 2019]

VISTO:

El Expediente n.° 535-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LAS BRISAS DE VILLA**, representada por Patricia Del Carmen Morales Sánchez en su calidad de Presidenta del Consejo Directivo, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 8 600,00 m² ubicada en el block EB, manzana E, Urbanización las Brisas de Villa, en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida n.° 49049727 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 26163 (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 y sus modificatorias (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² 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 Estatales³ (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 s/n presentado el 29 de marzo de 2019 (S.I. n.° 10378-2019), la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS LAS BRISAS DE VILLA** (en adelante "la administrada"), representada por Patricia Del Carmen Morales Sánchez en su calidad de Presidenta del Consejo Directivo, solicitó la cesión en uso previa desafectación de "el predio" para ejecutar el proyecto denominado Centro Multipropósito Deportivo, Cultural y Social "Las Brisas de Villa" (folio 01). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del certificado de vigencia de poder de la representante de "la administrada" (folios 03 y 04); **ii)** copia simple de la escritura pública de fecha 12 de enero de 2016, respecto a la modificación de estatuto de "la administrada" (folios 14 al 28); **iii)** memoria descriptiva de un área de 8 600,00 m² (folios 37 y 38); **iv)** copia simple

¹ Aprobado por 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 por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



del expediente del proyecto plan conceptual del Centro Multipropósito Deportivo, Cultural y Social "Las Brisas de Villa", en el que se señala, entre otros, que el proyecto "desarrolla la alternativa de construcción y dotación de un polideportivo, tipo cancha múltiple, como aporte al objetivo de incrementar y revertir los bajos niveles de práctica deportiva en la comunidad, a causa de que no existen o existen pocos escenarios para la práctica deportiva, teniendo en cuenta que los existentes en la zona, son de naturaleza privada, léase Country Club Villa y Club Recreativo del Banco de Crédito y no hay alternativas públicas para la práctica deportiva"; asimismo, "se pretende involucrar a la población en la práctica de la actividad física para lograr la detección de talentos deportivos" (folios 39 al 96); v) plano perimétrico P – 1 de marzo de 2019 (folio 97); vi) plano ubicación y localización UL – 1 de marzo 2019 (folio 98); y vii) plano distribución primer nivel A – 1 de marzo 2019 (folio 99).

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 107° 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 110° de "el 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.° 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.° 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución n.° 047-2016/SBN (en adelante "Directiva n.° 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.° 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, 2.5 y 3.5 de la "Directiva n.° 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 estatal bajo competencia de 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.° 005-2011/SBN" y demás normas conexas.

9. 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





RESOLUCIÓN N° 0707-2019/SBN-DGPE-SDAPE

n.° 0400-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de abril de 2019 (folios 105 al 107), determinándose, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** revisado la ficha n.° 57701 que continua en la partida registral n.° 11046965 del Registro de Predios de Lima, la misma que corresponde al antecedente registral de "el predio", se advierte que obra inscrita la Habilitación Urbana Las Brisas, por lo que se advierte que "el predio" corresponde a un aporte reglamentario para fines de servicios complementarios, el mismo que fue independizado por esta Superintendencia en la partida registral n.° 49049727 del Registro de Predios de Lima; **ii)** revisado el aplicativo SINABIP de esta Superintendencia se advierte que "el predio" se encuentra anotado con el CUS n.° 26163, en condición de vigente pero ocupado parcialmente, asimismo, se encuentra restringido por corresponder a un aporte reglamentario; **iii)** el plan conceptual presentado por "la administrada" no se encuentra visado por la autoridad o el área competente, no se señala claramente el sostenimiento del proyecto, entre otros; **iv)** "la administrada" no presentó certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios; **v)** de acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana, aprobado por Ordenanza n.° 1044-MML y 1076-MML, publicada el 23 de julio de 2007 y 08 de octubre de 2007 respectivamente, "el predio" se encuentra sobre zonificación RDMB: Residencial de Densidad Muy Baja; **vi)** la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a través de la Ficha Técnica n.° 087-2018/SBN-DGPE-SDS, señaló que como resultado de la inspección realizada a "el predio" el 20 de diciembre de 2017 verificó que un área de 762,70 m² está siendo ocupada por terceras personas quienes manifiestan contar con la posesión desde hace más de 10 años; y, **vii)** del contraste de "el predio" con las imágenes de Google Earth, se advierte que al parecer se encuentra cercado y en el interior se identifica una cancha de concreto al lado noroeste de "el predio".



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 de la Ley n.° 29151 que fue incorporado por el Decreto Legislativo n.° 1358⁴, 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 deben desprender 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 graciable⁵), 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, en el caso concreto corresponde a esta Subdirección determinar si se cumple 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

⁴ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 21 de julio de 2018.

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.





RESOLUCIÓN N° 0707-2019/SBN-DGPE-SDAPE

17. Que, consta en autos que “la administrada” mediante escrito presentado el 29 de marzo de 2019, solicitó ante esta Superintendencia (titular de “el predio”), el otorgamiento de cesión en uso de “el predio” en favor suyo, para destinarlo, conforme al plan conceptual, a la construcción e implementación del Centro Multipropósito, Deportivo, Cultural y Social “Las Brisas de Villa”.

18. Que, asimismo, está probado en autos que “el predio” es de titularidad del Estado, inscrito en la Partida Registral n.º 49049727 del Registro de Predios de Lima, el cual constituye un **bien de dominio público** (aporte reglamentario), entregado a favor del Estado por la empresa Recreacional Huampaní Alto S.R.L. como parte de un proceso de habilitación urbana. Asimismo, mediante la Ley n.º 24963 se adjudicó a título gratuito “el predio” a favor del Club Departamental Amazonas con la finalidad que sea destinado para la construcción de su local institucional, en el plazo de cinco (05) años, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento; no obstante ello, luego de varios cambios normativos, finalmente con la Resolución n.º 0367-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo de 2017 esta Superintendencia revirtió el dominio de “el predio” a favor del Estado por incumplimiento de la finalidad.

19. Que, en atención a lo expuesto, en el caso concreto se cumplen los dos primeros presupuestos descritos en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

Respecto del tercer presupuesto

20. Que, antes de verificar el tercer presupuesto se debe dejar en claro que, para esta Subdirección, este presupuesto procede únicamente respecto de predios en donde ya se viene brindando un servicio o uso público por parte del titular o administrador del predio, pues este 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, tal como se ha señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, en calidad de aporte reglamentario, sobre el cual no se encuentran inscritas cargas ni gravámenes.

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 está apto para ser entregado al servicio o uso público.

23. Que, asimismo, en la Ficha Técnica n.º 0087-2018/SBN-DGPE-SDS, correspondiente a una inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 20 de diciembre de 2017, se indicó que sobre un área de 762,70 m² de “el predio” existe una edificación de un sólo nivel parcialmente



consolidado y viene siendo ocupada por terceros quienes manifestaron tener la posesión desde hace más de 10 años. En ese sentido, se concluye que en la actualidad no se viene brindando sobre el referido predio ningún servicio o uso público.

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 “el predio” a la fecha tampoco cuenta con un administrador encargado del servicio o uso público, por lo que no cumple con lo exigido por el tercer presupuesto descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

25. Que, adicionalmente, si bien el plan conceptual o idea de proyecto presentado por “la administrada” no cumple con los requisitos señalados en el segundo párrafo del literal g) del numeral 3.1 de “Directiva n.º 005-2011/SBN”, de lo señalado en él se colige que la temporalidad del proyecto que se pretende implementar sobre “el predio” reviste de permanencia en el tiempo y es sobre la totalidad del mismo, situación que no contempla el numeral 29.1 del artículo 29º del “TUO de la Ley”, por lo que es necesario recordar que los bienes de dominio público deben ser destinados al uso público o servir de soporte para la prestación de un servicio público, debiendo privilegiarse la administración de los mismos por parte de la administración pública para garantizar que sean destinados a la satisfacción de intereses y finalidades públicas.

26. Que, además, se debe tener presente que el artículo 43º de “el Reglamento” establece que “la desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público (...)”, supuesto que no se ha producido en el presente caso.

27. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

28. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

29. Que, por otro lado, considerando que “la administrada” señala que no existen o existen pocos escenarios públicos para la práctica deportiva en la zona y teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 18 del artículo 82º de la Ley n.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades modificado por la Ley n.º 29103⁶, la Municipalidad Distrital de Chorrillos o la Municipalidad Metropolitana de Lima podrían solicitar la reasignación de la administración de “el predio”, asimismo, dicho pedido también puede ser formulado por el Instituto Peruano del Deporte – IPD en su calidad de ente rector del Sistema Deportivo Nacional; por tanto, se deberá hacer de conocimiento el contenido de la presente resolución a las citadas entidades.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, 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, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 1526-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 12 de agosto de 2019 (folios 119 al 121).

⁶ *ARTÍCULO 82.- EDUCACIÓN, CULTURA, DEPORTES Y RECREACIÓN
Las municipalidades, en materia de educación, cultura, deportes y recreación, tienen como competencias y funciones específicas compartidas con el gobierno nacional y el regional las siguientes:

(...)
18. Normar, coordinar y fomentar el deporte y la recreación, de manera permanente, en la niñez, la juventud y el vecindario en general, mediante las escuelas comunales de deporte, la construcción de campos deportivos y recreacionales o el empleo temporal de zonas urbanas apropiadas, para los fines antes indicados; coordinan con las entidades públicas responsables y convocan la participación del sector privado”.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0707-2019/SBN-DGPE-SDAPE

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LAS BRISAS DE VILLA**, representada por Patricia Del Carmen Morales Sánchez en su calidad de Presidenta del Consejo Directivo, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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



TERCERO.- PONER de conocimiento de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, de la Municipalidad Metropolitana de Lima y del Instituto Peruano del Deporte la presente resolución, para los fines de su competencia.

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

Comuníquese y archívese.-



ABOG. CARLOS REÁTEGUIS SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES