



RESOLUCIÓN N° 0874-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de setiembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 611-2018/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION COMUNIÓN, PROMOCIÓN, DESARROLLO Y LIBERACION-COPRODELI** representado por su apoderado William Fernando Fernandez de La Cruz, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 4 321,20 m² ubicado en el lote 1, manzana B', Pueblo Joven Tiwinsa, distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrita en la Partida Registral n.° P01164774 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 14592 (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 Oficio n° 248-2018-GRC/GGR-OGP del 21 de junio de 2018 (foja 3), el Gobierno Regional del Callao remitió el Informe n° 198-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP, donde señaló que su despacho no es el competente para atender la solicitud de la **ASOCIACIÓN COMUNIÓN, PROMOCIÓN, DESARROLLO Y LIBERACIÓN-COPRODELI** (en adelante "la administrada") representado por su presidente, Miguel Ranera Sánchez-Pardo, en torno al requerimiento de cesión en uso de "el predio", por un periodo de 80 años, para ser destinado a un programa educativo y comunitario, asumiendo todos los gastos y costos que genere dicho proyecto. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico y localización (folio 14), **b)** plano de ubicación (folio 16), **c)** memoria descriptiva (folios 18 al 20), **d)** 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.



de la partida n.º P01164774 del Registro de Predio de Lima (folios 22 al 29), **e**) expediente del proyecto (folios 31 al 95), **f**) copia simple de la partida n.º 70000278 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde consta inscrita la personería jurídica de "la administrada" (folios 139 al 174); **g**) certificado de zonificación y vías n.º 184-2018-MPC-GGDU-GPUC (folio 196).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado 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". 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/SBN⁴, 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, por su parte, el artículo 32º de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia. En concordancia con ello, de lo señalado en los numerales 2.4; 2.5 y 3.5 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 otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

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 n.º 0094-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2018 (fojas 96 al 98), determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i**) Es un lote de equipamiento urbano a



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



RESOLUCIÓN N° 0874-2019/SBN-DGPE-SDAPE

favor del Estado, inscrito en la partida n.º P01164774 del Registro de Predios de Lima; y, ii) Revisadas las imágenes satelitales Google Earth de diciembre de 2017, al que a modo de consulta accede esta Subdirección, se advirtió que “el predio” se encuentra en zona urbana en proceso de consolidación, no se encuentra con cerco perimétrico, se observó que la mayor parte de “el predio” se encuentra desocupado; sin embargo se apreció una pequeña construcción, así mismo, en la parte Norte una calle se proyecta sobre parte del predio y dentro del mismo un estacionamiento de buses.

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 73º 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. Revisada la Partida registral n.º P01164774 se verificó que “el predio” es un lote de equipamiento urbano por lo tanto constituye un bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1 del artículo 2 del Decreto Legislativo n.º 1202, en cual expresamente señala que: “constituye bien de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”;

12. Que, de las normas antes glosadas, se establece 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 29º del “TUO de la Ley” que recoge a su vez el artículo 18-A del Decreto Legislativo n.º 1358⁵, 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

⁵ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 21 de julio de 2018.

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 graciable⁶), 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 este 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

17. Que, la solicitud de "la administrada" fue presentada el 25 de junio de 2019 por el Gobierno Regional del Callao quien derivó la documentación a esta Superintendencia puesto que estaba fuera de su competencia atender dicha solicitud, solicitó ante esta Superintendencia (titular de "el predio"), el otorgamiento de cesión en uso de "el predio" para que sea destinado, según dice, a un centro educativo (fojas 3 al 7).

18. Que, asimismo, está probado que "el predio" es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, inscrito en la partida n. ° P01164774 del Registro de Predios de Lima, el cual constituye un **bien de dominio público** (lote de equipamiento urbano), proveniente de la conclusión del proceso de formalización efectuada por COFOPRI, la cual este último afectó en uso "el predio" a favor del Ministerio de Educación para ser destinado a educación, sobre el cual corresponde brindar un uso o servicio público. Sin embargo, ante el incumplimiento de la referida finalidad, esta Superintendencia emitió la Resolución n.° 678-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2014, disponiendo la extinción de dicha afectación, conforme consta inscrito en el asiento 00006 de la referida partida;

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.

⁶ 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° 0874-2019/SBN-DGPE-SDAPE

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, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en calidad de lote de equipamiento urbano, 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 apto para ser entregado al servicio o uso público.



23. Que, por otro lado, con el Informe Preliminar n° 0094-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de julio de 2018 que emitió esta Subdirección en base a la revisión del SINABIP, se halló la Ficha Técnica n.° 0667-2015/SBN-DGPE-SDAPE, producto de la inspección realizada el 14 de julio de 2015, por profesionales de esta Subdirección, el cual determinó que "el predio" se encuentra ocupado parcialmente por la Empresa de Transporte y Servicios Almirante Miguel Grau S.A. en un área de 572 m², quien lo utiliza como paradero de buses, observándose unidades de transporte y construcciones precarias utilizadas por la citada empresa. Asimismo "la administrada" señaló en el escrito s/n de fecha 06 de setiembre de 2018 (S.I. n° 33054-2018) (folio 105 y 106) lo siguiente: "(...) *Declaramos nuestro expreso interés de continuar el presente procedimiento (...) comprometiéndonos a realizar las acciones tendentes a la recuperación del predio a fin de ejecutar el proyecto propuesto*". 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 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 cumple con lo exigido por el tercer presupuesto descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

25. Que, conforme se ha desarrollado en la presente resolución se debe declarar improcedente la solicitud de "la administrada", puesto que no se cumple con el tercer presupuesto de procedencia (la finalidad para la que se solicita el predio no debe

desnaturalizar u obstaculizar el servicio o uso público), 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 43° 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, por otro lado, 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”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “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, Resolución n.º 92-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1722-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 10 de setiembre de 2019 (folios 271 al 272).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACION COMUNIÓN, PROMOCIÓN, DESARROLLO Y LIBERACION-COPRODELI**, 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.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-



Abog. CLAUDIA MICAELA PANTOJA MEGO
Subdirectora (e) de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES