



RESOLUCIÓN N°0994-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 09 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 852-2018/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO POBLADO RURAL PICAPIEDRA** representado por su apoderado, José Maurilio Ocampo Tuesta, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 5 160,50 m² ubicada en el lote 3, manzana "LL" del Centro Poblado Rural "Picapiedra", distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida n.° P03244302 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 37390 (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 presentado el 22 de noviembre de 2018 (S.I. n.° 42675-2018 [fojas 3]) el **CENTRO POBLADO RURAL PICAPIEDRA** representado por su presidente, José Maurilio Ocampo Tuesta (en adelante "la administrada"), solicitó la cesión en uso de "el predio", por un período de quince (15) años, para ser destinado a un complejo multiuso, local comunal y parque recreativo infantil, asumiendo todos los gastos y costos que genere dicho proyecto. Para tal efecto, presenta, entre otros documentos, los siguientes: **a)** Resolución de Gerencia n.° 075-2016-MDP/GDHPS (fojas 7 al 10); **b)** copia literal del registro de personas



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.

jurídicas (fojas 11 y 12); **c)** Oficio n.º 45 C/D C.P.R., PICAPIEDRA (fojas 15 y 16); **d)** Oficio n.º 77 C/D Picapiedra (fojas 17); **e)** formato de registro de proyecto de inversión (fojas 18 al 20); **f)** planos de rehabilitación pre-urbana y de trazado y lotización (fojas 24 al 27); **g)** memoria descriptiva (fojas 31 al 37); **h)** plano de localización (fojas 37); e, **i)** copia literal del predio (fojas 43 al 48);



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”, 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;



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°0994-2019/SBN-DGPE-SDAPE

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar la solicitud presentada y los antecedentes de "el predio", para lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 0207-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de diciembre de 2018 (fojas 49 al 51), según el cual, **i)** se trata de un predio de equipamiento urbano a favor del Estado, inscrito en la partida n.º P03244302 del Registro de Predios de Lima; **ii)** revisadas las imágenes satelitales Google Earth de abril de 2018, al que a modo de consulta accede esta Subdirección, se advirtió que se encuentra en zona urbana en proceso de consolidación, no se encuentra superpuesto con Comunidades Campesinas y Nativas ni áreas declaradas por el Ministerio de Cultura; y, **iii)** se encuentra desocupado; sin embargo se apreció una pequeña edificación en su interior;

10. Que con Oficio n.º 58-C/D-CPR/PICAPIEDRA presentado el 10 de diciembre de 2018 (S.I. n.º 44637-2018 [fojas 52 al 63]), "la administrada" presentó documentación adicional como son: **i)** planos de ubicación-localización; y, **ii)** planos de arquitectura de plantas y demás detalles técnicos respecto del local comunal. Asimismo, precisó que se encontraba realizando las gestiones respectivas con empresas privadas para la ejecución del proyecto y respecto a los otros fines indicados en el tercer considerando adjuntarían documentación posteriormente. Cabe precisar que, la información técnica antes descrita no altera o modifica el resultado del Informe Preliminar n.º 0207-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de diciembre de 2018 (fojas 49 al 51);

11. Que, mediante Oficio n.º 4589-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2019 (foja 64) se solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima nos aclare si sería el responsable de la administración del proyecto, complejo multiuso una vez ejecutado;

12. Que, a través del Oficio n.º 4590-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2019 (fojas 65), se comunicó a la Municipalidad Distrital de Pachacamac evalúe solicitar la reasignación de "el predio";

13. Que, mediante Oficio n.º 4591-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2019 (fojas 66), se comunicó a "la administrada" que su pedido de cesión en uso de "el predio" se encuentra en proceso de evaluación a efectos de resolver conforme a la normativa vigente; reiterándose dicho pedido a través del Oficio n.º 5828-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2019 (foja 158);

14. Que, con Oficio n.º 443-2019-EMAPE/GG y anexos presentados el 21 de junio de 2019 (S.I. n.º 20363-2019 [fojas 67 al 77]), la Empresa Municipal Administradora de Peaje - EMAPE remite información respecto al proyecto de inversión pública denominada "Creación de Losa Deportiva Multiusos en el Centro Poblado Rural Picapiedra del distrito de Pachacamac-Lima" adjuntando el Informe



n.º 205-2019-EMAPE/GCPS/GPP, según el cual, "... no se ha encontrado ningún documento que respalde lo consignado respecto a quien asumirá los costos de financiamiento, así como de proveer de recursos en la gestión de operación y mantenimiento de la losa deportiva, es decir la Municipalidad Metropolitana de Lima y EMAPE no señalaron de ninguna manera que serían los responsables de la administración del proyecto...";



15. Que, mediante Oficio n.º 60-C/D-CPR/PICAPIEDRA del 22 de mayo de 2019 (S.I. n.º 16883-2019 [fojas 79 al 81]), "la administrada" reitera su pedido de cesión en uso; advirtiendo que solicitó además la construcción de una plaza de armas, adjuntando planos de ejecución de la misma. Cabe precisar que, la información técnica antes descrita no altera o modifica el resultado del Informe Preliminar n.º 0207-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de diciembre de 2018 (fojas 49 al 51);

16. Que, con Oficio n.º 58 C/D CPR PICAPIEDRA (S.I. n.º 26067-2019 [fojas 159 al 166]), "la administrada" remite copia del acta de Asamblea General de Asociados debidamente firmada, referente al compromiso asumido por los asociados del Centro Poblado "Picapiedra" para la construcción del proyecto de construcción del local comunal;

17. Que, es conveniente precisar que mediante Oficio n.º 153-2019-MDP/GM del 12 de agosto de 2019 (S.I. n.º 27587-2019 [fojas 167 al 170]), la Municipalidad Distrital de Pachacamac remite adjunto el Informe n.º 068-2019-MDP/GDUR del 6 de agosto de 2019, según el cual, ha realizado el registro del proyecto de inversión con código de idea n.º 81283 con la denominación "Creación de Losa Deportiva Multiusos en el Centro Poblado Rural Picapiedra del distrito de Pachacamac-provincia de Lima- departamento de Lima", respecto de un área de 1 800 m² que forma parte de "el predio";

Respecto de la calificación de fondo



18. 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;



19. 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;

20. 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**



RESOLUCIÓN N°0994-2019/SBN-DGPE-SDAPE

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;

21. 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.° 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 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);

22. 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;

23. 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

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

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.



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;

24. Que, en el caso concreto corresponde a esta Subdirección determinar si se cumple con los presupuestos y parámetros descritos en el vigésimo segundo y vigésimo tercer considerando antes descrito, conforme se detalla a continuación:



Respecto del primer y segundo presupuesto

25. Que, consta en autos que “la administrada” mediante escrito presentado el 22 de noviembre de 2018 (fojas 3), solicitó ante esta Subdirección el otorgamiento de cesión en uso de “el predio” en favor suyo, para ser destinarlo, según dice, a un complejo multiuso, local comunal y parque recreativo infantil;

26. Que, asimismo, está probado en autos que “el predio” es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, inscrito en la partida n.º P03244302 del Registro de Predios de Lima, el cual constituye un **bien de dominio público** (lote de equipamiento urbano), derivado del proceso de formalización de la propiedad informal del Centro Poblado Rural “Picapiedra” a cargo de COFOPRI. Cabe precisar que, esta última extinguió la afectación en uso de “el predio” por incumplimiento de la finalidad a “la administrada” para ser destinado a servicios comunales, sobre el cual corresponde brindar un uso o servicio público. Sin embargo, ante el incumplimiento de la referida finalidad mediante Resolución n.º 160-2010/SBN-GO-JAR del 25 de junio de 2010, se dispuso la extinción de dicha afectación, conforme consta inscrito en el asiento 00007 de la referida partida;

27. Que, en atención a lo expuesto, en el caso concreto se cumplen los dos primeros presupuestos descritos en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución;



Respecto del tercer presupuesto

28. 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”;



29. Que, en ese sentido, tal como se ha señalado en el vigésimo sexto 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;

30. 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;

31. Que, en virtud de lo expuesto, está demostrado que sobre “el predio” no se viene brindando ningún servicio o uso público ¿cómo llegamos a esa conclusión?; 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



RESOLUCIÓN N°0994-2019/SBN-DGPE-SDAPE

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 vigésimo segundo considerando de la presente resolución;

32. 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) y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, la “Directiva n.° 005-2011/SBN”, del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1891-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de octubre de 2019 (folios 171 al 173).

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **CENTRO POBLADO RURAL PICAPIEDRA**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-




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