

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0764-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 886-2018/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL DE ARTE Y DEPORTE – ARTDEPOR**, representada por Bruno Enríquez Gómez, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 10 365,30 m², ubicada en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º 12598141 del Registro de Predios de Lima – Zona Registral n.º IX – Sede Lima, y anotado con CUS n.º 84132 (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 n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante el “TUO de la Ley”), su Reglamento^[2] 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^[3] (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 04 de diciembre de 2018 (S.I. n.º 44074-2018), la **ASOCIACIÓN CIVIL ARTE Y DEPORTE - ARTDEPOR** (en adelante “la administrada”), representada por Bruno Enríquez Gómez, peticiona la **CESIÓN EN USO** de 10 397,95 m², para ejecutar el “proyecto cultural deportivo como clave para la buena formación de un niño o adolescente” consistente en la creación de “*espacios deportivos y culturales que sirvan para el desarrollo de la comunidad y del distrito*”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de marzo de 2018 proyecto cultural deportivo (fojas 05 al 24); **b)** ficha de Certificado de Parámetro Urbanísticos y Edificatorios n.º 282-2018-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 14 de mayo del 2018 (fojas 25); **c)** plano de ubicación y localización, lámina U-01 (fojas 26); y, **d)** plano de arquitectura, planta general, lámina A-01 (fojas 27).

4.- Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en 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”. Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 110º 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.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 “Directiva n.º 005-2011/SBN”, la cual se aplica supletoriamente 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 2.5 y 3.5 de la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, tenemos que **la cesión en uso se constituye sobre predios 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 estatal 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 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 005-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de enero de 2019 (fojas 49 al 51), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** un área de 10 010.05 m² se encuentra inscrito en la Partida Registral n.º 12598141 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado, con CUS n.º 84132, el cual fue adjudicado a favor de Empresa Nacional de La Coca S.A. – ENACO S.A., sin embargo, este fue revertido a favor del Estado por incumplimiento de la finalidad, mediante Resolución N° 0881-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2018, aún no inscrita; **ii)** un área de 397,90 m² del predio solicitado se encuentra inscrito en la partida n.º 12515062 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 53723; y, **iii)** consta el traslado del asiento D0001 de la Partida 12515062 de inscripción de usufructo a favor de la Empresa de Transmisión Eléctrica Centro Norte S.A., por un plazo de 30 años, la cual se encontraría vigente.

10.- Que, posteriormente, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2019 (S.I. n.º 01729-2019), “la administrada” solicitó una reunión con esta Subdirección a fin de conocer el estado de su solicitud de cesión en uso (fojas 64).

11.- Que, con la finalidad de dar atención a la solicitud formulada precedentemente señalada, mediante el Oficio n.º 1067-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de febrero de 2019 (fojas 66), esta Subdirección informó a “la administrada” que “el predio” fue adjudicado a favor de la Empresa Nacional de la Coca S.A. – ENACO S.A. (en adelante “ENACO”); no obstante, mediante Resolución n.º 0881-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2018 ésta Subdirección dispuso la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; sin embargo, mediante documento del 18 de enero de 2019 (S.I. 00919-2019) “ENACO” interpuso recurso de apelación contra la referida Resolución; por lo que, conforme a lo expuesto, siendo que el recurso antes mencionado se encontraba en evaluación, esta Subdirección no pudo emitir ningún pronunciamiento respecto a su pedido de cesión en uso.

12.- Que, la citada reversión de dominio por incumplimiento por parte de la “ENACO” venía siendo llevada por esta Subdirección en el Expediente n.º 590-2015/SBNSDAPE, en lo que se puede resumir sus actuados de la siguiente manera: **i)** Mediante Resolución n.º 0881-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2018, esta Subdirección dispuso la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; sin embargo, a través del documento del 18 de enero de 2019 (S.I. 00919-2019) la “ENACO” interpuso recurso de apelación contra la referida Resolución; **ii)** Por Resolución n.º 0026-2019/SBN-DGPE del 21 de febrero de 2019, la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal (DGPE) declaró fundado el recurso de apelación contra la Resolución n.º 0881-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2018, declarando la nulidad de oficio del acto administrativo, requiriendo a esta Subdirección emitir nuevo pronunciamiento. Por tal motivo, mediante Resolución n.º 0239-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2019 se dispuso la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; **iii)** Por documento del 23 de febrero de 2019 (S.I. 16877-2019) la “ENACO” interpuso nuevo recurso de apelación contra la antedicha Resolución; **iv)** Mediante Resolución n.º 0070-2019/SBN-DGPE del 12 de junio de 2019, la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal (DGPE) declaró infundado el recurso de apelación contra la Resolución n.º 0239-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2019, dándose por agotada la vía administrativa; **v)** Siendo ello así, por Oficio n.º 5355-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de julio de 2019, se solicitó al Jefe de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, la inscripción de la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, remitiéndose para ello la Resolución n.º 0239-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2019 y Resolución n.º 0070-2019/SBN-DGPE del 12 de junio de 2019; y, **vi)** Que, en mérito a las citadas resoluciones, se inscribió la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, conforme se publicita en el asiento C00002 de la partida n.º 12598141 del Registro de Predios de Lima.

13.- Que, ante ello se procedió a evaluar nuevamente en gabinete la documentación 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 02366-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2020 (fojas 84 al 86), se determina lo siguiente: **i)** el área gráfica obtenida de las coordenadas en DATUM PSAD56 contenida en la documentación técnica presentada es de 10 365,30 m², la cual difiere con el área indicada en la solicitud 10 397,95 m²; no obstante, la para la presente evaluación se está tomando como referencia el área graficada de 10 365, 30 m² (“el predio”); **ii)** el 86,16% de “el predio” (que corresponde a un área de 8 931.16 m²) se encuentre inscrito en la partida n.º 12598141 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado, con CUS n.º 84132; y el 7,60% de “el predio” (que corresponde a un área de 788,28 m²) se encuentra inscrito en la partida n.º 12603876 del Registro de Predios de Lima, a favor del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, con CUS n.º 54719. Además, se observa que el 3,63% de “el predio” (que corresponde a un área de 375,23 m²) recae en vía, sin registro CUS; **iii)** el 2,61% de “el predio” (que corresponde a un área de 270,62 m²), se encuentra inscrito en la partida n.º 13795917 del Registro de Predios de Lima, de propiedad de terceros; **iv)** según información con el JMAP, se observa que el predio recae sobre el acto de disposición de Transferencia Interestatal aprobado con Resolución n.º 0008-2020 a favor de la “ENACO”, respecto de un área de 10 010,05 m² (acto sin inscripción registral); y, **v)** de las imágenes satelitales de Google Earth se observa que el predio se encuentra con un cerco perimétrico de ladrillo y sin ocupaciones en su interior.

14.- Que, de acuerdo con la información técnica anteriormente señalada, corresponde determinar legalmente la procedencia de la solicitud de cesión en uso presentada conforme se detalla a continuación.

15.- Que, ahora bien, respecto del 8 931,16 m² (86,16%) de “el predio”, se advierte que dicha área forma parte del área de mayor extensión que se encuentra inscrita en la partida n.º 12598141 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado; sin embargo, como se señala precedentemente, mediante Resolución n.º 0008-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero 2020, se aprobó la transferencia predial interestatal a favor de la “ENACO”; motivo por el cual, que respecto de esta área que recae parcialmente con “el predio” no se cumple con el supuesto de hecho señalado en el octavo considerando de la presente resolución, ya que dicha área no es de titularidad del Estado, por lo tanto, SBN no tiene competencias para evaluar actos de administración respecto de la misma.

16.- Que, cabe indicar que, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) de esta Superintendencia llevó el procedimiento de transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”, a favor de la “ENACO” en el Expediente n.º 1273-2019/SBNSDDI, habiendo emitido la precitada Resolución n.º 0008-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero 2020, la cual se solicitó inscribir a los Registros Públicos, conforme se verifica en el Oficio n.º 01914-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2020, encontrándose dicha resolución en proceso de inscripción.

17.- Que, asimismo, respecto de las áreas de 270,62 m² (2,61%) de “el predio”, recae sobre propiedad de terceros y 788,28 (7,60%) consta a favor del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, se debe indicar que no se puede aprobar ningún acto de administración en la medida que no existe titularidad a favor del Estado, por ende, no se encuentra dentro del primer supuesto establecido en el marco legal citado en el octavo considerando de la presente resolución, por lo que esta SBN no tiene competencias para evaluar actos de administración respecto de dichas áreas. También, debe señalarse que respecto del área de 375,23 m² (3,63%) de “el predio” recae sobre una vía, la cual tiene la condición de dominio público; por tanto, se debe indicar que no es posible evaluar un acto de administración sobre el mismo, por tener la condición de inalienable e imprescriptible.

18.- Que, por tanto, atendiendo a las consideraciones expuestas corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva n.° 005-2011/SBN”, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales n.°s 897, 898, y 899-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2020 (fojas 104 al 111).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL DE ARTE Y DEPORTE – ARTDEPOR**, representada por Bruno Enríquez Gómez, 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.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 09 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el 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 diario2 oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

[4] Aprobada por Resolución n.° 050-2011/SBN y modificada por Resolución n.° 047-2016/SBN.