SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

RESOLUCIÓN N°0379-2018/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de mayo de 2018

Visto, el Expediente Nº 127-2018/SBN-SDAPE, en el que obra la solicitud de cesión en uso, presentada por el Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre, respecto del área de 1 722,63 m^2, que forma parte de un predio de mayor extensión de 2 641,04 m^2, ubicado en el lote CD, Sector Víctor Raúl Haya de la Torre, Pueblo Joven Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, 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 encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43° y los literales a) y p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente en primera instancia, de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia;

Que, mediante solicitud s/n de fecha 06 de febrero de 2018 (folios 03 y 04), el Secretario General del Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre (en adelante el "administrado"), solicitó la cesión en uso del área de 1 722,63 m^2, que forma parte de un predio de mayor extensión de 2 641,04 m^2, ubicado en el lote CD, Sector Víctor Raúl Haya de la Torre, Pueblo Joven Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P03121466 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, y anotado con CUS N° 28714 (en adelante el "predio"), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado "Parque Víctor Raúl Haya de la Torre, distrito de San Juan de Miraflores – Lima - Lima";

Que, a manera de antecedente, es preciso señalar que, a través del título s/n de fecha 04 de junio de 1998, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, otorgó la afectación en uso del "predio" a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, por un plazo indeterminado, a fin que lo destine

al desarrollo especifico de sus funciones; no obstante a través de la Resolución N° 491-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de junio de 2015 (folios 34 y 35), se dispuso la inscripción de dominio del "predio" a favor del Estado representado por esta Superintendencia, así como la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, en torno al área de 1 823,64 m^2 que forma parte del "predio", toda vez que se encontraba parcialmente ocupada por terceros, manteniéndose vigente la afectación en uso otorgada a la citada Comuna sobre el área de 817,40 m^2;

Que, el procedimiento de cesión en uso se encuentra regulado en el artículo 107° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante el "Reglamento"), el cual prescribe que: "*Por la cesión en uso solo 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 (...)*";

Que, asimismo el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la solicitud presentada por el "administrado", 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 Domino Público", (en adelante la "Directiva"), la cual se aplica supletoriamente al procedimiento de cesión en uso en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final;

Que, revisada la documentación remitida por el Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre, se observó lo siguiente: *"i) El "administrado" presenta el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 042-2018-SGOPCGT-GDU-MDSJM, en el cual certifica que el predio se encuentra zonificado como Zona de Recreación Pública ZRP, compatible con el proyecto solicitado (folio 10), ii) El plazo de ejecución se menciona que será de 120 días calendarios con un presupuesto a valor referencial de S/. 65 517,95 soles, en modalidad de ejecución menciona "la presente Remodelación será ejecutada por la Municipalidad o entidades afines" (folio 16), iii) En el plano perimétrico remitido (folio 30), presenta cuadro de coordenadas sin datum (se presume en Datum PSAD56), sin embargo, del contraste con el polígono que figura en la base grafica SBN, presenta una discrepancia en ubicación (aprox. 55 metros al norte), adicionalmente reconstruido el polígono de acuerdo al cuadro de coordenadas remitido presenta un área de 1 722,63 m², que discrepa con los 170,43 m² que figura en el respectivo plano perimétrico"*; así consta en el Informe Preliminar N° 0028-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05 de marzo de 2018 (folios 41 al 43); en ese sentido, la evaluación del presente procedimiento ha sido realizado en torno al área reconstruida del cuadro de coordenadas, es decir, el área de 1 722,63 m²;

Que, por otra parte de la revisión de la Partida Registral del "predio", se ha advertido que constituye un lote de equipamiento urbano, siendo su uso deportes, por lo tanto el "predio" constituye un bien de dominio público, de conformidad con el literal g) del numeral 2.1 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, el cual expresamente señala que: *"Constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público"*;

Que, los bienes de dominio público gozan de las características de inalienabilidad e imprescriptibilidad, sobre los cuales el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley, tal como establece el literal a) del subnumeral 2.2 del artículo 2° del "Reglamento";

RESOLUCIÓN N°0379-2018/SBN-DGPE-SDAPE

Que, dado que el "predio" recae sobre un área zonificada como zona de recreación pública – ZRP y siendo un lote de equipamiento urbano, debe tenerse presente para el efecto lo dispuesto en el artículo 5º de la Ordenanza Nº 296, emitida por el Concejo Metropolitano de Lima, Ordenanza que regula el Régimen de Constitución y Administración de Bienes de Uso Público en la Provincia de Lima, el cual prescribe sobre la clasificación de los bienes de uso público local lo siguiente: *"a) Bienes destinados al Uso Público: Son todos aquellos bienes de aprovechamiento o utilización general tales como las plazas, los parques, los paseos, las alamedas...los aportes reglamentarios establecidos en las habilitaciones urbanas respectivas, los equipamientos con fines de educación, deportes, de recreación y otros similares..."*; lo cual es concordante con el artículo 7° de la citada Ordenanza, en relación a la administración de los bienes de uso público local, el mismo que señala que: *"Es función irrenunciable de las municipalidades procurar, conservar y administrar los bienes de uso público local. Los bienes de uso público local son inalieanables, imprescriptibles e inembargables."*, por lo que cabe indicar que conforme con lo dispuesto en el artículo 75º de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el cual señala que: *"Ninguna persona o autoridad puede ejercer funciones específicas que son de competencia municipal exclusiva(...)"*;

Que, estando a lo expuesto, considerando que el "predio" es un bien de dominio público, que el proyecto a ejecutarse en el "predio" es un parque y que el "administrado" señala que dicho proyecto será ejecutado por la Municipalidad o entidades afines, de acuerdo a lo descrito en el séptimo considerando, se advierte que éste no se realizaría por cuenta del "administrado"; por consiguiente, correspondería a la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble submateria solicitar la administración del mismo, por ser la entidad competente, de conformidad con lo prescrito en la Ordenanza Nº 296, así como en la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, asimismo de la revisión del Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, se advirtió que a la fecha se viene tramitando el Expediente N° 511-2017/SBN-SDAPE a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas sobre el "predio", por consiguiente en tanto no se culmine con el saneamiento físico legal del mismo, no se podrá continuar con el proceso de inscripción de la Resolución N° 491-2015/SBN-DGPE-SDAPE, en el cual se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado y la extinción parcial de la afectación en uso, conforme a lo descrito en el cuarto considerando;

Que, el subnumeral 2.5 del numeral 2 de la "Directiva", señala expresamente que: "*La afectación en uso (aplicable al procedimiento de cesión en uso) se constituye sobre predios de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado o de la entidad titular del predio estatal (...)*", esto es que se encuentre inscrito a favor

del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; además el subnumeral 3.5 del numeral 3 de la "Directiva", la cual establece que: "*(…) Si el predio es de libre disponibilidad y se encuentra pendiente la inscripción registral del dominio a favor del Estado o de la entidad propietaria, previamente debe efectuarse la referida inscripción (…)",* es decir el "predio" deberá encontrarse debidamente saneado;

Que, por otra parte, es necesario precisar que el otorgamiento de la cesión en uso es respecto de los predios de dominio privado del Estado, toda vez que dicho acto se encuentra regulado en el capítulo IV del Título III del "Reglamento" en donde se desarrolla todos los actos de disposición y administración que se pueden otorgar sobre bienes de dominio privado del Estado; por consiguiente los predios de dominio público del Estado, no pueden ser otorgados a particulares a través de la cesión en uso, puesto que los mismos se encuentran reservados para el cumplimiento de los fines públicos del Estado, a través de las Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las cuales, se encuentran descritas en el artículo 8º de la Ley Nº 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Que, en ese orden, teniendo en consideración que la entidad competente para solicitar en administración el "predio" es la Municipalidad de la jurisdicción del mismo, que dicho inmueble tiene la calidad de dominio público, y siendo el saneamiento previo, así como la libre disponibilidad del bien, presupuestos básicos para otorgar en administración un inmueble, de acuerdo a lo detallado precedentemente, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud presentada por el "administrado";

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 005-2011/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; y

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N° 1108-2018/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 22 de mayo de 2018 (folio 51).

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso, presentada por el Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre, respecto del área de 1 722,63 m^2, que forma parte de un predio de mayor extensión de 2 641,04 m^2, ubicado en el lote CD, Sector Víctor Raúl Haya de la Torre, Pueblo Joven Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente Resolución.

Comuníquese y Archívese.-

Abog. CARLOS GARCIA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES