

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0889-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 1034-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentado la **ASOCIACIÓN PECUARIA SAN JOSÉ DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por su presidente Celestino Díaz Pariona, mediante la cual peticionan la **CESIÓN EN USO** de un área de 220 348,68 m², ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante de "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 documentos presentados el 13 de agosto de 2019 y el 18 de diciembre de 2019 [(S.I. n.º 26861-2019 y 40372-2019) folio 01 y 85] Celestino Díaz Pariona, quien posteriormente, mediante documento presentado el 08 de julio de 2020 [(S.I. n.º 09622-2020) folio 124], se presentó como presidente de la **ASOCIACIÓN PECUARIA SAN JOSÉ DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO** (en adelante "la administrada"), solicitó la cesión en uso de "el predio", sobre el cual, según señala, viene realizando trabajo de exploración de agregados, a fin de ejecutar el proyecto denominado "Crianza y mejoramiento genético de ovinos en las Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo – Lima", con el cual – según indica – se brindará trabajo a muchas personas que radican en el lugar. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la administrada"; **b)** memoria descriptiva de agosto de 2018; **c)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.º 896-2018/GDUR-MDC del 28 de agosto de 2018 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo; **d)** proyecto crianza y mejoramiento genético de ovinos en las Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo – Lima; **e)** plano perimétrico n.º 01 del 26 de julio de 2019; **f)** plano perimétrico – ubicación U-01 de agosto 2018; y, **g)** copia simple de la partida n.º 14456530 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde consta inscrita la personería jurídica de "la administrada".

4. Que, respecto en lo descrito en el considerando anterior, es importante señalar que la primera solicitud fue presentada como persona natural y la segunda solicitud fue presentada como persona jurídica, por lo que se colige que el pedido se hace como persona jurídica.

5. 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 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 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por "los administrados", la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de los cual se emitió el Informe Preliminar n.º 0950-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2019 (folio 93 al 96), actualizado, mediante Informe Preliminar n.º 2068-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio de 2020 (folio 221 al 224), en el cual se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** un área de 15,43 m² de "el predio" (que representa al 0.01% aproximadamente), forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la partida n.º 13884857 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 113968; **ii)** un área de 219 386,80 m² de "el predio" (que representa el 99.56 % aproximadamente), forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida n.º 43733761 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 41279; **iii)** un área de 411,30 m² de "el predio" (que representa al 0.19 % aproximadamente), forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado – SBN en la partida n.º 12351492 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 50738; **iv)** un área de 535,15 m² de "el predio" (que representa el 0.24 % aproximadamente), forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida n.º 13567258 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 100877; **v)** de la revisión del GEOCATMIN, sobre catastro minero "el predio" se superpone parcialmente con la concesión minera 11021715X01 cuyo titular es La Honda y con la concesión 010017205 cuyo titular es Inversiones Factra, las cuales se encuentra vigentes; **vi)** de la revisión de la base gráfica geoportal SERNANP se determinó que el 74.70% de "el predio" aproximadamente recae sobre el Ecosistema Frágil "Lomas de Carabayllo", aprobado por Resolución Ministerial n.º 0429-2013-MINAGRI del 30 de octubre del 2013; **vii)** de la revisión de la base gráfica geoportal de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en referencia a la Ordenanza n.º 1849-MML, se determinó que "el predio" se encuentra ubicado parcialmente en la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP (que representan el 16.52% aproximadamente), **viii)** de la revisión de la imagen satelital de Google Earth vigente al 15 de enero de 2020, se observó que en "el predio" se ha desarrollado y/o desarrolla la actividad de extracción de material no metálico, asimismo existe ocupación indebida.

11. Que, de acuerdo a lo indicando precedentemente, el 0.01% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del a Municipalidad Metropolitana de Lima en la partida 13884857 del Registro de Predios de Lima, por lo que, al no ser dicha parte de "el predio" de propiedad del Estado representado por la SBN y, por ende, al no cumplirse con el primer supuesto en el noveno considerando de la presente resolución, esta Superintendencia no tiene competencias para evaluar actos de administración sobre dicha parte "el predio",

12. Que, respecto del 74.70% de "el predio" de propiedad del Estado que recae sobre Lomas de Carabayllo, se debe tener en cuenta que mediante Resolución Ministerial n.º 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013 se dispuso reconocer e inscribir en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, a la Loma Carabayllo como Ecosistema Frágil, la misma que se encuentra ubicada en los distritos de Carabayllo, Puente Piedra y Ancón, provincia y departamento de Lima, así mismo es importante señalar que el artículo 68 de la Constitución Política del Perú establece que es obligación del Estado promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

13. Que, de acuerdo con lo señalado en el numeral 99.2º del artículo 99º de la Ley n.º 28611 – Ley General del Ambiente: "*Los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosque de neblina y bosque relicto*"; asimismo de la revisión del numeral 98º de la citada norma, se advierte que su conservación "(...) se orienta a conservar los ciclos y procesos ecológicos, a prevenir procesos de su fragmentación por actividades antrópicas y a dictar medidas de recuperación y rehabilitación".

14.- Que, de conformidad con la normativa glosada en los considerandos precedentes podemos concluir que esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen -como en caso concreto –ecosistemas frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, razón por la cual el porcentaje del área detallada en el décimo segundo considerando de la presente resolución no es de libre disponibilidad; razón por la cual no se puede otorgar un acto de administración sobre dicha área de "el predio".

15. Que, respecto del 16% de "el predio" que tiene como zonificación se debe señalar que, el artículo 10º de la Ordenanza n.º 1849-MML establece "*En las áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) se permitirá única y exclusivamente forestación con especies nativas, protección y seguridad física, así como circuitos ecoturísticos, recreacionales y educativos con tratamiento paisajista. Esta calificación no le confiere la condición de área urbana, por lo tanto, no podrá habilitarse para uso distinto al permitido, en consecuencia, las personas y/o promotores que desarrollen actividades contrarias a la finalidad del tipo de uso de suelo, serán denunciados penalmente, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que conlleve su accionar.*

16. Que, aunado a ello, tenemos que en el numeral 3 del artículo 73º de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley n.º 27972, se establece como competencia municipal la de "*formular, aprobar, ejecutar y monitorear los planes y políticas locales en materia ambiental, en concordancia con las políticas, normas y planes regionales, sectoriales y nacionales*". Así también, tenemos que la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Gestión Ambiental de la Municipalidad Metropolitana de Lima es el órgano ejecutivo, supervisor y fiscalizador del Sistema Metropolitano de Gestión Ambiental de conformidad al tercer párrafo del artículo 160º del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobado por la Ordenanza n.º 2208-MML; asimismo, de lo establecido en el artículo 151º literal 4) del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad distrital de Carabayllo, aprobado por la Ordenanza n.º 0352-2016-MDC, la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Medio Ambiente, tiene como objetivo planificar, programar y dirigir las actividades de forestación y reforestación por sectores y según necesidad.

17. Que, de lo descrito en los párrafos precedentes, esta Subdirección considera que debe privilegiarse la administración de "el predio" por parte de la administración pública (Ministerio de Agricultura y Riego, Municipalidad Metropolitana de Lima o Municipalidad Distrital de Carabayllo) para garantizar la creación, conservación y mantenimiento de las áreas verdes siguiendo los instrumentos de gestión ambiental, y de esa forma poder asegurar el cumplimiento del numeral 22 del artículo 2º de la Constitución Política del Perú de 1993, el cual establece como derecho fundamental de toda persona el gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida.

18. Que, respecto de área restante de aproximadamente 25.84% de propiedad del Estado, se debe indicar que, se procedió a revisar la Escritura Pública 000448 denominada "Asociación Pecuaría San José de las Lomas de Carabayllo" y el Asiento A00001 de la partida n.º 14456530 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde consta la inscripción de la personería jurídica de "la administrada", advirtiéndose que **ésta se constituyó con el fin de proporcionar a sus asociados y a sus familias los medios para crear unidades de producción y fomentar la creación de trabajo, así como también incrementar las actividades económicas de sus asociados y aumentar el volumen de producción y comercialización de sus bienes y productos.**

19.- Que, en ese contexto se verifica que “la administrada” no registra dentro de sus fines ejecutar proyectos sociales, culturales o deportivos sin fines de lucro, sino que su finalidad está orientada al incremento de las actividades económicas de sus asociados. Asimismo, en esa línea de ideas en el proyecto se señala, entre otros, que: “El solicitante es el señor Celestino Díaz Pariona el que llevará adelante propuestas de desarrollo pecuario dentro del ámbito de acción en las Lomas de Carabayllo, por otro lado manifiesta que la actividad ganadera de esta zona, constituye una alternativa de desarrollo económico con reales posibilidades de éxito, a esto se suma la relativa cercanía a la ciudad de Lima 1.5 horas aproximadamente, por carretera asfaltada, lo que hace que se den las condiciones favorables para la comercialización de los productos derivados de la crianza ganadera de Ovinos, asimismo manifiesta que el beneficiario del proyecto es un inversionista del distrito de Carabayllo, siendo un proyecto de interés y en beneficio empresarial, la participación del empresario es del 100%.

20. Que, de lo señalado en la partida registral de la persona jurídica y del contenido del proyecto se desprende que el proyecto como tal persigue un objetivo de lucro, lo cual contraviene el artículo 107º de “el Reglamento” de acuerdo al cual la gratuidad en el uso del predio estatal por parte de un particular se debe a que el proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo que se pretende ejecutar no debe tener un fin lucrativo.

21. Que, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[5] o adquiera el dominio^[6] de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al artículo 36º de “el Reglamento”; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable^[7], es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

22. Que, conforme a lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

23. Que, por otro lado, toda vez que se ha determinado que existe ocupación sobre “el predio” y considerando que “la administrada” ha manifestado que viene ocupando “el predio”, el contenido de la presente resolución se deberá hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, del Ministerio de Agricultura y Riego, de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de Carabayllo y la OEFA (consignar nombre completo), para que procedan conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, TUO de la Ley N.º 27444” “el ROF”, la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, el 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 del 16 de enero de 2019, el Informe Técnico Legal n.º 1026-2020/SBN-DGPE-SDAPE, el Informe Técnico Legal n.º 1027-2020/SBN-DGPE-SDAPE, el Informe Técnico Legal n.º 1028-2020/SBN-DGPE-SDAPE y el Informe Técnico Legal n.º 1029-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de octubre de 2020 (folios 255 al 262).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACIÓN PECUARIA SAN JOSÉ DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por su presidente Celestino Díaz Pariona, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto al **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO**, a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** y la **OEFA**, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. -

Visado:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado:

Subdirector de Administrador del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 09 de julio de 2019. [2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008. [3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010. [4] Aprobada por Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada por Resolución n.º 047-2016/SBN.