

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0107-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 05 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente n.° 895-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C HUAYCÁN**, representada por su presidente, Abilio Gálvez Ayala, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** de un área de 8 405,58 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida nros. 13100595 y 13145588 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS nros. 79720 y 80006 (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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el "TUO de la Ley n.° 29151"), 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 26 de junio de 2019 (S.I. n.° 20926-2019, (folios 01 y 02), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C HUAYCÁN** (en adelante "la administrada"), representada por su presidente, Abilio Gálvez Ayala, peticona la cesión en uso del "el predio", por un periodo de seis (6) años, para ejecutar el proyecto de forestación en la zona, a fin de evitar posibles riesgos físicos asumiendo todos los gastos y costos que genere dicho proyecto. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida n.° 14310425 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde consta inscrita la personería jurídica de "la administrada" (folios 03 y 04); **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral

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 diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



del 01 de octubre de 2018 (publicidad n.º 6240049) emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima respecto a un área de 32 366,53 m² (folios 05 al 07); **c)** copia simple del Plano Perimétrico y Ubicación n.º 0529-2013/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 03 de junio de 2013 (folio 08); **d)** copia simple de la partida n.º 13100595 del Registro de Predios de Lima (folios 09 y 10); **e)** memoria descriptiva de junio de 2019 (folios 11 y 12); **f)** plano de ubicación – localización PU-01 de junio de 2019 (folio 13); y, **h)** plano perimétrico PP-01 de junio de 2019 (folio 14).

4. 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.

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”, 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, 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 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 00795-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2019 (folios 15 al 17), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se superpone parcialmente con los predios de mayor extensión inscritas a favor del Estado en la partida n.º 13100595,

4 Aprobada por Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada por Resolución n.º 047-2016/SBN





RESOLUCIÓN N° 0107-2020/SBN-DGPE-SDAPE

con un área aproximada de 7 933,81 m² y partida n.° 13145588 con un área aproximada 280,28 m², del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS nros. 79720 y 80006 respectivamente, por otro lado "el predio" se superpone parcialmente sobre área sin inscripción registral, con un área aproximada de 191,79 m²; ii) de acuerdo al Plano de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, aprobado mediante Ordenanza 1099-07-MML, el inmueble materia del presente proyecto se encuentran calificada con Zonificación PTP (Protección Tratamiento y Paisajista) y Área de Tratamiento Normativo I; y, iii) de acuerdo al aplicativo Google Earth, con imagen satelital de fecha diciembre del 2018, se insertó el polígono de "el predio" en el cual se observa que se encuentra fuera de la zona urbana, en terreno eriazo y desocupado en su totalidad.

10. Que, revisado el asiento A00001 de la partida n.° 14310425 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde consta la inscripción de la personería jurídica de "la administrada", se advierte que **ésta se constituyó con el fin de "contribuir a la regularización de la posesión del terreno eriazo que actualmente tienen sus miembros, ubicado en la parte alta del Parque Industrial de Huaycán, colindando con la Asociación de Vivienda Nueva Generación, distrito de Ate, provincia de Lima, la misma que forma parte de un terreno de mayor extensión comprendido entre los distritos de Ate, Cieneguilla de la provincia de Lima; regularización que se hará a través del propietario de estos terrenos, al que la asociación contribuirá con su saneamiento físico legal, su habilitación urbana, independización y si fuera el caso la adjudicación del respectivo título de propiedad a sus asociados; igualmente, proyectar y ejecutar las obras básicas de primera necesidad como electrificación, agua y desagüe, pistas y veredas, y otras que corresponda"**, inscripción que fue realizada en mérito al Título Archivado n.° 2019-00625359 del 15 de marzo de 2019 (el resaltado es nuestro).

11. Que, en ese contexto, tenemos que "la administrada" no registra dentro de sus fines la ejecución de proyectos de forestación, sino que su finalidad está orientada a regularizar la posesión del terreno eriazo que ocupan sus miembros; por tanto, no resulta factible que esta Subdirección autorice la administración de un predio estatal para tal fin, más aún cuando el artículo 65° de la Ley que establece Medidas Tributarias, Simplificación de Procedimientos y Permisos para la Promoción y Dinamización de la Inversión en el País - Ley n.° 30230, señala que "las entidades del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, a través de sus Procuradurías Públicas o quienes hagan sus veces, deben repeler todo tipo de invasiones u ocupaciones ilegales que se realicen en los predios bajo su competencia, administración o de su propiedad, inscritos o no en el Registro de Predios o en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; y recuperar extrajudicialmente el predio, cuando tengan conocimiento de dichas invasiones u ocupaciones, para lo cual requerirán el auxilio de la Policía Nacional del Perú, bajo responsabilidad".

12. Que, por otro lado, el artículo 10° de la Ordenanza n.° 1099-MML establece "prohibir la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en las áreas calificadas como Riesgo



Geotécnico RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”.

13. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use⁵ o adquiera el dominio⁶ de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al artículo 36° 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 graciable⁷, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

14. Que, en dicho contexto tenemos que si bien “la administrada” no cumplió con presentar el expediente del proyecto o plan conceptual que señala el literal g) del numeral 3.1 de la “Directiva n.° 005-2011/SBN”, de lo indicado en su solicitud (S.I. n.° 20926-2019) tenemos que su propósito es tener la administración de “el predio” para forestarlo, por lo que es necesario tener presente que la promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento del sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial, en el ámbito de su circunscripción, de acuerdo al artículo 1° de la Ley n.° 26664 “Disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público”⁸.

15. Que, aunado a ello, el numeral 3 del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley n.° 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 segundo párrafo del artículo 146° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobado por la Ordenanza n.° 812-MML y modificatorias; asimismo, de lo establecido en el artículo 169° y en el literal k) del artículo 171° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad distrital de Ate, aprobado por la Ordenanza n.° 491-MDA, la Subgerencia de Áreas Verdes y Control Ambiental, que depende funcional y jerárquicamente de la Gerencia de Gestión Ambiental y Ornato, tiene como objetivo planificar, organizar, dirigir, ejecutar el saneamiento ambiental y cuidado del ambiente del distrito, así como el de promover, difundir y realizar campañas de forestación y reforestación, a fin de contribuir a la descontaminación del distrito.

16. Que, de la normatividad citada en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección considera que debe privilegiarse la administración de “el predio” por parte de la administración pública (Municipalidad Metropolitana de Lima o Municipalidad Distrital de Ate) 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 2° de la Constitución Política del Perú de 1993, el cual establece como derecho

⁵ A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4° de “el Reglamento”.

⁶ A través de actos de disposición de conformidad al literal c) del artículo 4° de “el Reglamento”.

⁷ 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”.

⁸ Ley n.° 26664

“Artículo 1.- Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial, en el ámbito de su circunscripción, para los fines de los Artículos 66 y 67 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 23853”.





RESOLUCIÓN N° 0107-2020/SBN-DGPE-SDAPE

fundamental de toda persona el gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida.

17. 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.

18. Que, por otro lado, considerando que "la administrada" ha evidenciado su preocupación por posibles riesgos físicos que puede generarse por la situación actual de "el predio", el contenido de la presente resolución se deberá hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de Ate, para que procedan conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la "Directiva n.° 005-2011/SBN", Resolución n.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales nros. 0037-2020/SBN-DGPE-SDAPE, 0038-2020/SBN-DGPE-SDAPE y 0039-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2020 (folios 22 al 27).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C HUAYCÁN**, representada por su presidente, Abilio Gálvez Ayala, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

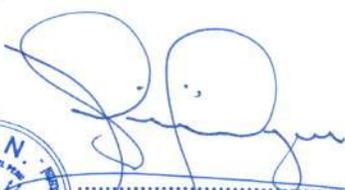
SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** y a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE**, para que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- 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