



RESOLUCIÓN N°0378-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 03 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 514-2019/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo sobre **CESIÓN EN USO** iniciado a solicitud de **CELESTINO DIAZ PARIONA**, respecto del predio de 220 348,68 m², ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral n.º 43733761 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 41279 (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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento").

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos n.º 43 y n.º 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 s/n presentado el 22 de marzo de 2019 (S.I. n.º 09421-2019, folio 01), Celestino Diaz Pariona (en adelante "el administrado") solicitó la cesión en uso de "el predio"; asimismo, manifestó que se encuentra en posesión del mismo realizando la actividad de extracción de material y que con el tiempo realizará un proyecto de gran envergadura en beneficio de la sociedad. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de acta de inspección no legible (folio 2); **ii)** copia de Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (folio 3); **iii)** Memoria Descriptiva de un área de 220 348,68 m² (folios 4 al 7); **iv)** copia simple de Constancia de Recepción de Datos para el Registro Integral

¹ Aprobado por Ley n.º 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

² Aprobado con 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.



de Formalización Minera de fecha 07 de junio de 2017 (folio 9), sin firma ni vistos de entidad competente, de acuerdo al cual el nombre del derecho minero es "Cruz del Norte n.º 3", con Código Único del Derecho Minero "010038492", el tipo de sustancia que explota el derecho minero es "no metálica"; v) Plano Perimétrico – Ubicación de "el predio" (folio 17).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en el artículo 107º de "el Reglamento", el cual prescribe 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 al artículo 110º de "el Reglamento", todo lo no previsto en el Subcapítulo XVI referido a la cesión en uso, 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"), la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

6. Que, de lo señalado en el numeral 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.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por "el administrado", 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 0363-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de abril de 2019 (folios 18 al 20), determinándose, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** "el predio" se encuentra superpuesto parcialmente (un área de 218 378,82 m², la cual representa el 99,11% de "el predio") con propiedad del Estado inscrita en la partida registral n.º 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (folios 33 al 55) y anotado con el CUS n.º 41279 (folio 21); **ii)** "el predio" se encuentra superpuesto parcialmente (un área de 439,76 m², la cual representa el 0.20% de "el predio") con propiedad del Estado inscrita en la partida registral n.º 12351492 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (folios 56 y 57) y anotado con el CUS n.º 50738 (folio 22); **iii)** "el predio" se encuentra superpuesto parcialmente (un área de 48,18 m², la cual representa el 0,02% de "el predio") con propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima inscrita en la partida registral n.º 13884857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de

4 Aprobado por Resolución N° 050-2011/SBN, publicada el 17 de agosto de 2011, modificado por Resolución N° 047-2016/SBN.





RESOLUCIÓN N°0378-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (folios 58 al 62) y anotado con el CUS provisional n.º 113968 (folio 23); y, **iv**) “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente (un área de 1 481,43 m², la cual representa el 0,67% de “el predio”) con propiedad del Estado inscrito en la partida registral n.º 13567258 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – sede Lima (folios 63 al 67) y anotado con el CUS n.º 100877 (folio 24); **v**) “el administrado” no presentó Plan Conceptual o Expediente de Proyecto, ni certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios; **vi**) de la revisión de la página web del IMP “Instituto Metropolitano de Planificación”, se identificó que “el predio” recae sobre la zonificación PTP (protección y tratamiento paisajista), y OU (otros usos) en área destinada a Cementerio Ecológico Lomas y en área destinada a relleno sanitario; **vii**) del contraste de las imágenes CONIDA y del Google Earth “el predio” se encuentra con actividad de extracción de material en el 60% de su área, así como también se evidenció la presencia de marcas o trochas de vehículos pesados; y **viii**) “el predio” se superpone con un área delimitada con proceso judicial (expediente judicial n.º 67-2017), el cual corresponde a un proceso penal de crimen organizado, estafa y otros, seguido por esta Superintendencia contra el Consorcio Pite, Miriam Edith Pérez Cachay y Raúl Humberto Reto, el cual se está llevando a cabo ante la 1º Fiscalía Supraprovincial Corporativa Especializada contra la Criminalidad Organizada.



9. Que, respecto al área (48,18 m²), que se superpone con propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, esta Superintendencia carece de competencia para otorgar actos de administración o disposición.



10. Que, asimismo, si bien respecto al área restante (220 300,50 m²), esta Superintendencia tiene competencia, es necesario tener presente que “el administrado” manifiesta que en “el predio” viene realizando la actividad de extracción de material y que con el tiempo realizará un proyecto de gran envergadura en beneficio de la sociedad. De lo señalado por “el administrado” y del contenido de la Constancia de Recepción de Datos para el Registro Integral de Formalización Minera presentado se infiere que “el administrado” se dedica a la explotación de minerales no metálicos, por lo cual se debe tener presente que la actividad minera 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.



11. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

12. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia

para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN"; asimismo, poner de conocimiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima y del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA la presente resolución, para los fines de su competencia.

12. Por otro lado, sin perjuicio de lo antes señalado, se hace de su conocimiento que existen procedimientos a través de los cuales se puede autorizar que particulares usen a título oneroso (valor comercial) predios estatales, siendo estos: **i) el procedimiento de servidumbre regulada en la Ley n.º 30327** "Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible", el cual es un procedimiento simplificado de servidumbre sobre **terrenos eriazos de propiedad estatal** que sean necesarios para el desarrollo de proyectos de inversión, el cual **se inicia ante la autoridad sectorial** (el solicitante presenta su pedido de servidumbre ante la autoridad sectorial, no ante esta Superintendencia), que luego de verificar que la solicitud del titular del proyecto ha cumplido con la presentación de los requisitos establecidos en el artículo 7º del Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley n.º 30327, aprobado por el Decreto Supremo n.º 002-2016-VIVIENDA modificado por Decreto Supremo n.º 015-2019-VIVIENDA, emite el informe correspondiente en el que identificará y calificará si el proyecto presentado es uno de inversión, el plazo de ejecución del proyecto, el plazo por el cual se constituirá la servidumbre, el área de terreno necesaria para su ejecución y la opinión técnica favorable sobre el proyecto de inversión, para luego ser derivado a esta Superintendencia para su evaluación y tramitación; y, **ii) el procedimiento de usufructo** regulado en el artículo 89º de "el Reglamento", de acuerdo al cual el derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo una de las causales de esta última **por proyecto de inversión**, en cuyo caso, el solicitante deberá indicar y adjuntar los requisitos establecidos en el numeral 3.1 de la Directiva n.º 004-2011/SBN denominada "Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema" aprobada por la Resolución n.º 044-2011/SBN y modificada con las Resoluciones n.ºs 009-2013/SBN y 024-2017/SBN. Asimismo, con relación a la causal de constitución del derecho de usufructo por proyecto de inversión orientado al aprovechamiento económico y social del bien, deberá presentar copia simple del documento (resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo), que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente (del Gobierno Nacional, Regional o Local) aprueba dicho proyecto, en el sentido que se encuentra acorde con sus fines; en el documento de aprobación del proyecto o en sus antecedentes sustentatorios deberá constar el área en el que se ejecutará el proyecto, el mismo que debe guardar relación con el área solicitada.

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", la "Directiva n.º 005-2011/SBN", la Ley n.º 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019; y,

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal n.º 0905-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30 de mayo 2019 (folios 70 y 71).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **CELESTINO DIAZ PARIONA**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°0378-2019/SBN-DGPE-SDAPE



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

TERCERO.- PONER de conocimiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima y del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA la presente resolución, para los fines de su competencia.

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

Archívese y comuníquese. –

Abog. CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES