

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0477-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 3 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 176-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PLANICIE DE ZAPALLAL**, a través de Pedro Andrés Aguayo Rivera, Sandra Luz Ccoa Turpo y Víctor Antonio Agapito Burga, mediante la cual peticiona la **CESION EN USO** de los predios de 655 523,51 m² y 1 249 897,00 m², ubicados en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas n^{ros.} 12903866 y 12900704 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotados con CUS n^{ros.} 57241 y 57234 (en adelante “predio 1” y “predio 2”), respectivamente; y,

CONSIDERANDO:

1. 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 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante “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 20 de noviembre de 2019 (S.I. n.º 42149-2018), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PLANICIE DE ZAPALLAL**, a través de Pedro Andrés Aguayo Rivera, Sandra Luz Ccoa Turpo y Víctor Antonio Agapito Burga (en adelante “la administrada”), peticionan la cesión en uso del “predio 1” y “predio 2” para ejecutar el proyecto de Implementación de una Asociación de Vivienda la Planicie de Zapallal, a fin de beneficiar a los miembros de la asociación, especialmente a familias que tengan bajos recursos económicos, quienes no tienen facilidades de desarrollar actividades familiares y sociales en un ámbito óptimo, por la falta de oportunidades para obtener una vivienda digna. Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia de la partida n.º 13885689 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 6 y 7), **b)** copia de las partidas n.ºs. 12903866 y 12900704 del Registro de Predios de Lima (fojas 8 al 12); **c)** copia del Certificado de Zonificación y Vías n.º 1823-2017-MML-GDU-SPHU (fojas 13 al 15); **d)** declaraciones juradas (fojas 21 al 23); **e)** Anteproyecto de Vivienda (fojas 24 al 65); y, **f)** memoria descriptiva y plano perimétrico-ubicación y de distribución (fojas 66 al 75);

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/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 2.4, 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 técnica 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 00168-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero de 2019 (fojas 76 al 78), actualizado mediante Informe Preliminar n.º 1400-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de junio de 2020 (fojas 93 al 96), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** el “predio 1” y “predio 2” cuentan con un área de 655 523,51 m² y 1 249 897,00 m²; asimismo se encuentran inscritas en las partidas n.ºs. 12903866 y 12900704 del Registro de Predios de Lima, respectivamente a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **ii)** de la revisión de los Planos de Zonificación de acuerdo al Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), específicamente del Plano denominado Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Distrito de Carabayllo señala que “predio” 1” y parte de “predio 2” recaen sobre Zona de Tratamiento y Protección Paisajista-PTP y el resto de “predio 2” recae sobre Zona Residencial Dimensión Media-RDM; **iii)** el “predio 1”, se superpone en su totalidad al área de mayor extensión denominado Ecosistema Frágil Lomas de Carabayllo y el 99,87% del mismo (que representa un área de 654 663,88 m²) se ubica dentro del Área de Conservación Regional (ACR) Sistema de Lomas de Lima – Lomas de Carabayllo 1; **iv)** el “predio 2” se superpone el 99,94% (1 249 086,70 m²) al área de mayor extensión denominado Ecosistema Frágil Lomas de Carabayllo y el 74,11% del mismo (que representa un área de 926 352,56 m²) se ubica dentro del Área de Conservación Regional (ACR) Sistema de Lomas de Lima – Lomas de Carabayllo 1; **v)** de las imágenes satelitales del Google Earth y de la Ficha Técnica n.º 2456-2017/SBN-DGPE-SDS, se observa que sobre el “predio 2” se advierte que se encuentra parcialmente ocupado;

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente y de la lectura de los antecedentes registrales del “predio 1” y el “predio 2”, se advierte que estos se encuentran inscritos en las partidas n.ºs. 12903866 y 12900704 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado representado por esta Superintendencia en mérito a las Resoluciones n.ºs. 055 y 056-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 29 y 30 de marzo de 2012, que dispusieron la inmatriculación (primera de dominio);

11. Que, respecto a la totalidad del “predio 1” y el 99.63% del “predio 2” recaen sobre zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PP, se debe indicar que, el artículo 8º de la Ordenanza n.º 1105-MML [5], establece *“prohibir la ocupación de áreas calificadas de 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”*, en tal sentido no es posible evaluar actos de administración sobre dichas áreas.

12. Que, adicionalmente, sobre el 100% del “predio 1” y el 99.94% del “predio 2” recaen sobre área de Ecosistema Frágil de Lomas de Carabayllo, se debe indicar que mediante Resolución Ministerial n.º 0429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013, se resuelve reconocer e inscribir en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, a la Loma Carabayllo, la misma que se encuentra ubicada en los distritos de Carabayllo, Puente Piedra y Ancón, provincia y departamento de Lima; asimismo, mediante la Ordenanza n.º 1651-MML del 12 de enero de 2013, se aprueba el “Plan Específico de Lomas de Carabayllo” (foja 84);

13. Que, al respecto, la Ley n.º 28611, Ley General del Ambiente, establece en su artículo 99º, modificado por el artículo único de la Ley n.º 29895, numeral 99.1, que “(...) las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para los ecosistemas frágiles, tomando en cuenta sus características y recursos singulares; y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales”; asimismo, el numeral 99.2, determina que “Los ecosistemas frágiles comprenden entre otros, desiertos tierras, montañas, pantanos, bahías, humedales, las autoridades públicas (...)”;

14. Que, en tal sentido, los Ecosistemas Frágiles son territorios de alto valor de conservación y son vulnerables a consecuencia de las actividades antrópicas que se desarrollan en ellos o en su entorno, que amenazan y ponen en riesgo los servicios ecosistémicos que brinda; por lo cual el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, tal como lo señala el artículo 68º de la Constitución Política del Perú;

15. Que, de conformidad con lo indicado en los considerandos precedentes se de precisar que esta Superintendencia al ser un organismo público debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen ecosistemas; motivo por el cual, no es posible otorgar un acto de administración sobre las áreas declaradas como ecosistema frágiles;

16. Que, por otro lado, respecto del 99,87% del “predio 1” y el 74,11% “predio 2” que recaen sobre Área de Conservación Regional, se debe indicar que el artículo 4º del Decreto Supremo n.º 011-2019-MINAM, Decreto Supremo que establece el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima, prescribe que el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima es administrada e íntegramente financiada con cargo al presupuesto institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima; por tal motivo, dichas áreas no son competencia de esta Superintendencia sino de la referida comuna, motivo por el cual no es posible otorgar un acto de administración a favor de “la administrada” respecto del áreas anteriormente descritas;

17. Que, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, conforme lo indicado en el noveno considerando de la presente resolución, únicamente el 0.06% del “predio 2” no está declarado como ecosistema frágil o de conservación regional, respecto del cual se podría evaluar un acto de administración sobre el mismo; sin embargo, se debe indicar que “la administrada” solicitó ante esta Subdirección el otorgamiento de cesión en uso de la totalidad del “predio 2” en favor suyo, para ser destinarlo, según dice, para fines habitacionales, es decir, **el proyecto de “la administrada” está orientado a la implementación de lotes de vivienda a favor de particulares**, presupuesto que no contempla el artículo 107º de “el Reglamento”. Asimismo, tenemos que acceder al pedido de “la administrada” implicaría un desplazamiento de dominio tácito de un predio estatal a favor de un particular, en este contexto tenemos que el artículo 74º de “el Reglamento” establece que los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa (acto que implica el desplazamiento de dominio de los bienes estatales) sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa;

18. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada”, resultando inoficioso pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos presentados en tanto se ha realizado una evaluación de fondo del presente procedimiento, debiendo disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;

19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 45° y 46° del “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “el TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “la Directiva”, “el ROF”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0564 y 0565-2020/SBN-DGPE-SDAPE.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PLANICIE DE ZAPALLAL**, a través de Pedro Andrés Aguayo Rivera, Sandra Luz Ccoa Turpo y Víctor Antonio Agapito Burga, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicado 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.

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

[5] Que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Carabayllo y Puente Piedra que forman parte del área normativa I de Lima Metropolitana.