

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0482-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 3 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 024-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ROBERTO TIRADO ESPINOZA**, mediante la cual peticiona la **CESION EN USO** del área de 17 974,10 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, (en adelante, “el predio”); 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 43° y 44° 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 19 de diciembre de 2018 (S.I. n.° 45687-2018), **ROBERTO TIRADO ESPINOZA** (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso de un área de 17 974,10 m² con la finalidad de ejecutar el anteproyecto denominado “Proyecto de interés ambiental en la seguridad alimentaria nutricional”, cuyo objetivo principal es la elaboración de un plan de negocio donde se contempla la marcha de una empresa enfocada en la hidroponía. Asimismo, manifiesta estar en posesión de “el predio” desde el año 2004, asumiendo los pagos de impuestos y gastos. Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia Literal de la partida n.° 12161245 del Registro de Predios de Lima (8 al 15); **b)** Memoria Descriptiva (16 al 19); **c)** Proyecto de interés ambiental en la seguridad alimentaria nutricional (fojas 142 al 253); y, **d)** Plano perimétrico (foja 257);

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 2.4, 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 “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 0011-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de enero de 2019 (fojas 265 al 266), actualizado mediante Informe Preliminar n.º 1405-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de junio de 2020 (fojas 267 al 271); a través del cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) en la documentación presentada se indica que se solicita en cesión en uso un área 17 974,10 m² ; sin embargo, graficado el polígono con las coordenadas indicadas en los documentos técnicos presentados, este encierra un área y forma poligonal diferente dando, como resultado un área de 18 546,04 m², siendo esta última área materia de evaluación; **ii)** el 92,11% de “el predio” (que corresponde a un área de 17 082,5 m²) se encuentra inscrita a favor del Estado, en la partida n.º 12161245 del Registro de Predios de Lima, con el CUS n.º 41092; **iii)** el 7,89% de “el predio” (que corresponde a un área de 1 463.54 m²), se encuentra inscrito a favor de terceros en las partidas n.ºs. 49029896, 11845759 y 11938584 del Registro de Predios de Lima; **iv)** el 1.2% de “el predio” recae sobre la Vía Periurbano Tramo I-C; **v)** sobre el 90% de “el predio” (17 082,5 m²) recae un proceso judicial de reivindicación llevado en el Expediente 219-2015 y el 84,22% (15 619,77 m²) recae un proceso judicial de prescripción adquisitiva, llevado en el Expediente n.º 3369-2016; y; **vi)** de las imágenes satelitales del Google Earth de octubre de 2018, se observa que “el predio” se encontraría cercado parcialmente;

10. Que, de acuerdo a lo indicado en el párrafo precedente, el 92.11% de “el predio” es de propiedad del Estado, tal como se advierte en el rubro c) Títulos de dominio de la partida la partida n° 12161245 del Registro de Predios de Lima, en virtud de la Resolución n.° 044-2008/SBN-GO-JAR del 14 de marzo del 2008, con la cual se dispone la primera de dominio realizada a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales.

11. Que, en relación al 1.2% de “el predio” que recae sobre una vía Periurbana, se debe indicar que dicha área constituye un bien de dominio público, en virtud del literal a) del numeral 2.2) del artículo 2 de “el Reglamento”, que define a los bienes de dominio público como, aquellos bienes estatales, destinados al uso público como la infraestructura vial, cuya administración, conservación y mantenimiento no corresponde a esta SBN, motivo por el cual, no es posible otorgar un derecho de administración respecto de dicha área, por no ser de competentes;

12. Que, con respecto del 7,89% de “el predio”, se debe indicar que esta constituye propiedad de particulares; respecto del cual esta SBN no tiene competencia, motivo por el cual, no es posible otorgar un acto de administración sobre el mismo;

13. Que, sin perjuicio de lo indicado precedentemente, se procedió a evaluar de la documentación presentada por “el administrado”, determinándose que “el administrado” es una persona natural que tiene como iniciativa privada promover la agroindustria orgánica, pues señala que desea destinar “el predio” a un “Proyecto de interés ambiental en la seguridad alimentaria nutricional” con la finalidad de encaminarla a un plan de negocio, es decir, su proyecto está orientado al ámbito comercial (venta de productos hidropónicos), presupuesto que no contempla el artículo 107° 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;**

14. Que, en virtud a lo desarrollado en los considerandos de la presente resolución, se advierte que, si bien es cierto el 92.11% de “el predio” es de propiedad del Estado; no es menos cierto que el expediente del proyecto presentado no cumple con la finalidad social, cultural y/o deportivo sin fines de lucro, para lo cual se otorga la cesión en uso; en tal sentido, conforme al marco normativo señalado en el cuarto considerando de la presente resolución corresponde declarar improcedente el pedido de cesión en uso presentado por “el administrado”; debiendo disponerse el archivo del presente procedimiento una consentida esta resolución;

15. Que, toda vez que “el administrado” declara estar en posesión del “el predio”, corresponde 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 artículo 21° y 46° del “ROF de la SBN” respectivamente, una vez quede consentida la presente Resolución.

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.° 0563-2020/SBN-DGPE-SDAPE.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por **ROBERTO TIRADO ESPINOZA**, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, 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.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 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.º 050-2011/SBN y modificada por Resolución n.º 047-2016/SBN.