

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0591-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 433-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **PEDRO WILFREDO BONAFON ARAMBUENA**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 298,32 m², ubicada en la Av. Nicolás de Araníbar n.º 726, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 07008412 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 25095 (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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] y sus modificatorias (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 26 de febrero de 2020 (S.I. n.º 05256-2020), **PEDRO WILFREDO BONAFON ARAMBUENA** (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso de de “el predio” para destinarlo al funcionamiento de una Planta de Envasado de Productos Naturales, cuyo principal objetivo es promover una cultura de alimentación saludable en la población, además de brindar trabajo a los más necesitados (folios 1 y 2). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Anteproyecto (folios 6 al 13), **b)** copia simple de la Resolución n.º 0689-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2016 (folios 15 al 18), **c)** copia simple de la Resolución n.º 015-2005/SBN-GO-JAR del 08 de febrero de 2005 (folios 19 al 21), **d)** copia simple de Memoria Descriptiva n.º 0488-2007/SBN-GO-JAD del 03 de julio de 2007 (folios 22 y 23); y, **e)** copia simple del Plano Perimétrico-Ubicación n.º 0771-2007/SBN-GO-JAD (folios 24 y 25).

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**”. Es conveniente precisar que, según el artículo 110º del citado 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 “la Directiva”), de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

6. Que, los numerales 2.4, 2.5 y 3.5 de “la Directiva”, disponen que la cesión en uso se constituye sobre bienes de dominio privado del Estado 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 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**.

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 emitieron los Informes Preliminares n.º 00446-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo de 2020 (folios 27 al 29) y 00749-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de abril de 2020 (folios 30 y 31), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** revisado el aplicativo JMAP, la base gráfica referencial de solicitudes de ingreso y del portafolio inmobiliario, se advirtió, entre otros, que sobre “el predio” recayó la solicitud de ingreso n.º 08123-2019 (Expediente n.º 0506-2019/SBNSDAPE, Informe Preliminar n.º 0350-2019/SBN-DGPE-SDAPE), cuyo trámite se encuentra concluido; **ii)** de la revisión en el portal web de SUNARP, así como la base gráfica referencial SUNARP, se observó que 91,13% de “el predio” (271,86 m² aproximadamente) recae parcialmente sobre el predio inscrito a favor del Estado en la partida n.º 07008412 del Registro de Predios de Lima, mientras que el 8,87% (26,46 m² aproximadamente) recae sobre predios inscritos a favor de terceros en las partidas n.ºs 07008656 y 07011706 del Registro de Predios de Lima; **iii)** según la Base Única de predios de la SBN y el aplicativo SINABIP, se observó que el 97,32% de “el predio” (290,34 m² aproximadamente) recae parcialmente sobre el predio del Estado anotado con CUS n.º 25095 e inscrito en la partida n.º 07008412 del Registro de Predios de Lima; **iv)** el predio inscrito en la partida n.º 07008412 se encuentra inscrito a favor del Estado y registrado en el SINABIP con CUS n.º 25095, siendo su área registral de 741,25 m² y su área de terreno (gráfica) de 733,30 m²; **v)** en el informe preliminar n.º 0350-2019/SBN-DGPE-SDAPE se señala que “...*el predio forma parte de un área mayor inscrita en la Partida Electrónica n.º 07008412...*”, no habiéndose precisado que según las coordenadas del plano presentado, un mayor porcentaje del área solicitada recae en el predio inscrito en la partida n.º 07008412, mientras que un menor porcentaje recae sobre propiedad de terceros; **vi)** de acuerdo a la imagen del Google Earth de fecha 08 de abril de 2019, en “el predio” se observan edificaciones y está ubicado en zona urbana consolidada del distrito de Cercado de Lima; y, **vii)** “el predio” se encuentra ubicado en ámbito de la zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA).

9. Que, en el presente caso “el administrado” pretende someter nuevamente a análisis el mismo petitorio que fue declarado improcedente en el expediente administrativo n.º 0506-2019/SBNSDAPE, a través de la Resolución n.º 0343-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2019, en la que señaló, entre otros, lo siguiente:

“8. (...) se emitió el Informe Preliminar n.º 0350-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de abril de 2019 (...), determinándose, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: (...); **ii)** a través de la Resolución n.º 472-2000/SBN del 15 de noviembre de 2000 se otorgó en arrendamiento directo un total de 13 unidades de viviendas correspondientes al inmueble n.º 726 de la Av. Nicolás de Araníbar (dirección de “el predio”), sin embargo, dicha resolución no se encuentra inscrita en la partida registral antes señalada; **iii)** “el predio” anotado con CUS n.º 25095 cuenta con procesos judiciales en trámite; **iv)** “el predio” se encuentra ocupado por terceros (interiores del 1 al 12 ocupados como viviendas y el interior 13 como almacén); **v)** en el acápite de financiamiento del Anteproyecto que adjuntó “el administrado” se señala que en dicho proyecto el accionista aportará el 50% de la inversión y el otro 50% será financiado”.

“9. (...) la Procuraduría Pública mediante el Memorando n.º 558-2019/SBN-PP del 15 de abril de 2019 (...) comunicó sobre la existencia de procesos judiciales en trámite cuyas materias son: desalojo, usurpación agravada, entre otras”.

“10. (...) “el administrado” manifiesta en su solicitud que “el predio” será destinado para el funcionamiento de una Planta de Envasado de Productos Naturales, radicando su justificación en que este proyecto mejorará la calidad de vida de cada uno de los habitantes de la sociedad que puedan consumir según sus posibilidades alimentos sin químicos y se protegerá el medio ambiente conforme se señala en el acápite de Justificación del Anteproyecto presentado. De lo señalado por “el administrado” y del contenido del Anteproyecto se desprende que la iniciativa empresarial saludable que se busca desarrollar en “el predio”, si bien está orientada a promover y promocionar la oferta y la demanda de productos saludables, 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”.

10. Que, se advierte que el pedido de “el administrado” es sobre parte del CUS n.º 25095, sobre el cual recaen procesos judiciales de usurpación, pago de arbitrios y de desalojo de acuerdo a la información que obra en el aplicativo SINABIP de esta Superintendencia, por tanto, continúan recayendo los procesos judiciales indicados en el Memorando n.º 558-2019/SBN-PP. Asimismo, se advierte que “el predio” se superpone en un menor porcentaje con propiedad de particulares, respecto a las cuales esta Superintendencia no tiene competencia, debiendo precisarse que este hecho no cambia el sentido del pronunciamiento vertido en la Resolución n.º 0343-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

11. Que, asimismo, 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.

12. Que, conforme a lo indicado en el décimo considerando de la Resolución n.º 0343-2019/SBN-DGPE-SDAPE, el proyecto de “el administrado” como tal persigue un objetivo de lucro, por tanto, no se encuentra dentro de los alcances de lo dispuesto en el artículo 107º de “el Reglamento”.

13. Que, en virtud a lo expuesto, es necesario precisar que el presente pedido no sólo contiene la misma pretensión evaluada en el expediente administrativo n.º 0506-2019/SBNSDAPE, sino que no existen elementos nuevos a ser evaluados que puedan generar un cambio en la decisión adoptada por esta Subdirección, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

14. Que, 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 89° 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.° 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.° 044-2011/SBN y modificada con las Resoluciones n.°s 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 “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, del “TUO de la Ley n.° 27444”, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0682-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 12 de agosto de 2020 (fojas 32 y 33).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por **PEDRO WILFREDO BONAFON ARAMBUENA**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Comuníquese y archívese.-

VISTOS:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

FIRMA:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado con Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

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

[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.”