

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0612-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 506-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **INVERSIONES FACTRA S.A.**, representada por su presidente del directorio, Arquímedes Norberto Rodas Solano, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 1 000 000,00 m² (100 ha), ubicado a la altura del kilómetro 34,5 de la Carretera Panamericana Norte, 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 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante el “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 10 de marzo de 2020 (S.I. n.º 06526-2020), la empresa **INVERSIONES FACTRA S.A.** representada por su presidente del directorio, Arquímedes Norberto Rodas Solano (en adelante “la administrada”), peticiona la afectación en uso de “el predio”, el cual manifiesta tener la custodia, para desarrollar un proyecto paisajista. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de diciembre de 2019 (folios 4 y 5); **b)** plano perimétrico, lámina P-1, de diciembre de 2019 (folio 6); **c)** certificado literal de la partida n.º 12013049, inscripción de propiedad inmueble en el libro de derechos mineros, emitido por la Zona Registral n.º IX - Sede Lima (folios 7 al 13); **d)** copia simple del resumen ejecutivo del proyecto “Reforestación con Especies Maderables – Lomas de Carabayllo en Lima” (folios 14 al 38); y, **d)** Informe Técnico n.º 012/03/2014/GR del proyecto: Levantamiento Topográfico de la Concesión Minera “Virgen del Rosario” de 100 has. (folios 39 al 47).

4. Que, el procedimiento de afectación en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo XV del Capítulo IV del Título III de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 97°, que “por la afectación en uso solo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio **a una entidad** para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social”. En este caso, “la administrada” no es una entidad pública conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales sino un particular, por lo que su pedido no corresponde a una afectación en uso sino a una cesión en uso; por lo cual, se deberá encauzar el presente pedido a una de cesión en uso de conformidad al numeral 3 del artículo 86° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.° 27444”)^[4].

5. Que, al respecto, 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 107° 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 110° 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.

6. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.° 005-2011/SBN^[5], 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.° 005-2011/SBN”, la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

7. Que, el numeral 3.4 de la “Directiva n.° 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.

8. Que, por su parte, el artículo 32° 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.° 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.

9. 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, la determinación del **cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

10. 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 00823-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de mayo de 2020 (folios 48 al 52), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** un área de 501 234,99 m² (que corresponde al 50,12 % de “el predio”) es propiedad del Estado, inscrito en la partida n.º 42647683 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 26225; **ii)** un área de 119 656,71 m² (que corresponde al 11,97 % de “el predio”) es propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, inscrito en la partida n.º 12248328 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 41136; **iii)** sobre el CUS n.º 41136 recae el proceso judicial sobre prescripción adquisitiva de dominio, interpuesto por María Justina Crespín Valencia contra esta Superintendencia, tramitado en el expediente judicial n.º 4300-2016 ante el Módulo Básico de Justicia Carabayllo, el mismo que se encuentra en trámite; **iv)** un área de 379 108,30 m² (que corresponde al 37,91 % de “el predio”) se encontraría sin inscripción registral; **v)** según las bases de SERNANP, un área de 982 999,86 m² (que corresponde al 98,30 % de “el predio”) se superpone con las Lomas de Carabayllo; **vi)** según las bases de la ANA, “el predio” se superpone con una quebrada seca; **vii)** comparado “el predio” con el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Carabayllo, aprobado por Ordenanza n.º 1105-MML del 13 de diciembre de 2007, éste se encuentra ubicado en la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); **viii)** según las bases de GEOCATMIN, “el predio” se superpone con las concesiones con código n.º 01003419, 010197119 y 010060305; y, **ix)** de acuerdo al Google Earth Pro, “el predio” se encuentra sin ocupaciones; sin embargo, se observa una trocha carrozable dentro de su perímetro.

11. Que, respecto al 37,91 % de “el predio” que se encuentra sin inscripción registral, no se puede aprobar ningún acto de administración en la medida que no existe inscripción a favor del Estado, por ende no se encuentra dentro del supuesto establecido en el marco legal citado en el octavo considerando de la presente resolución; no obstante, se evaluará en su oportunidad su incorporación al patrimonio del Estado a través del procedimiento de primera inscripción de dominio, el cual se desarrollará de oficio y de manera progresiva, acorde a la programación y prioridades establecidas por el área encargada, de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18º del “TUO de la Ley”.

12. Que, si bien el área restante se encuentra inscrito a favor del Estado, en los siguientes considerandos se analizará la implicancia de las demás superposiciones advertidas en el informe preliminar antes citado.

13. Que, respecto a la superposición de “el predio” con la quebrada seca, se precisa que el agua y los bienes naturales asociados a ésta, entre estos, los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, constituyen bienes de dominio público hidráulico; por lo que, **toda intervención que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua**, de conformidad con el artículo 7º de la Ley de Recursos Hídricos - Ley n.º 29338. Cabe resaltar que los artículos 108º y 109º del Reglamento de la Ley de Recurso Hídricos aprobado por Decreto Supremo n.º 01-2010-AG, distingue entre cauce activo o inactivo (quebrada seca) pero en ambos casos señala que constituyen bienes de dominio del Estado.

14. Que, por otra parte, toda vez que el 98% de “el predio” recae sobre las Lomas de Carabayllo, se debe tener presente que las lomas costeras son consideradas dentro de los ecosistemas frágiles y las autoridades públicas en el ejercicio de sus funciones adoptan medidas de protección de acuerdo a lo señalado en los numerales 99.1 y 99.2 del artículo 99º de la Ley General del Ambiente - Ley n.º 28611, modificado por el artículo único de la Ley n.º 29895, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo 68º de la Constitución Política del Perú que establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

15. Que, mediante Resolución Ministerial n.º 429-2013-MINAGRI, aprobado el 30 de octubre del 2013, se reconoce e inscribe en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego a Las Lomas de Carabayllo como Ecosistema Frágil, ubicada en los distritos de Carabayllo, Puente Piedra y Ancón, provincia y departamento de Lima; y, con el objetivo de lograr su conservación se faculta a la Dirección General Forestal y de Fauna Silvestre, a través de la Dirección de Gestión Forestal y de Fauna Silvestre, a tomar las medidas especiales de protección y las regulaciones para la gestión sostenible.

16. Que, revisado el asiento B00001 de la partida n.º 12185843 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde consta la inscripción de la personería jurídica de “la administrada”, tenemos que **ésta es una sociedad anónima que tiene por objeto la explotación y aprovechamiento de todas las minas y demás concesiones de las que sea titular o arrendataria, la comercialización de minerales, la adquisición de concesiones mineras, minerales, agua y tierras.** En ese contexto, tenemos que “la administrada” no registra dentro de sus fines la ejecución de proyectos paisajistas, sino que su finalidad está orientada al área minera con fines lucrativos; por tanto, no resulta factible que esta Subdirección autorice la administración de un predio estatal para tal fin.

17. Que, asimismo, se advierte que “la administrada” no cumplió con presentar todos los requisitos que se establecen en el numeral 3.1 de la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, no habiéndose cumplido con presentar el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

18. Que, toda vez que **“el predio” se encuentra ubicado en la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)**, al respecto se precisa que el artículo 8º de la Ordenanza n.º 1105-MML establece, *“prohibir la ocupación de área calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como en las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”*.

19. Que, en dicho contexto tenemos que el propósito de “la administrada” es tener la administración de “el predio” para reforestarlo, 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 1º de la Ley n.º 26664 - Disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público^[6].

20. Que, aunado a ello, tenemos que en el numeral 3 del artículo 73º de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley n.º 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 146º del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobado por la Ordenanza n.º 812-MML y modificatorias; asimismo, de lo establecido en el artículo 45º del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, aprobado por la Ordenanza Municipal 0352-2016-MDC, la Comisión Ambiental Municipal es la instancia encargada de coordinar y concertar la Gestión Local Ambiental ente rector del Sistema Local de Gestión Ambiental, sobre las gestiones de coordinación y concertación de la política ambiental en el distrito de Carabayllo; así como la Subgerencia de Medio Ambiente, que es un órgano de línea de la Gerencia de Servicios a la Ciudadanía y Medio Ambiente, encargada de ejecutar las actividades del medio ambiente para el desarrollo de la ciudad.

21. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[7] o adquiera el dominio^[8] 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 graciable^[9]**, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

22. Que, conforme a lo expuesto, 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 Carabayllo) 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 fundamental de toda persona el gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida.

23. Que, por tanto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

24. Que, por otro lado, toda vez que “la administrada” señala estar en custodia de “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 “ROF de la SBN”.

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 el Informe Técnico Legal n.° 0697-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la empresa **INVERSIONES FACTRA S.A.**, representada por su presidente del directorio, Arquímedes Norberto Rodas Solano, en virtud a los argumentos expuestos 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.- COMUNICAR lo resuelto a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** y a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO**, para que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- 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 por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 09 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el 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 diario2 oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N.º 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N.º 004-2019-JUS**

Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos".

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

[6] **Ley n.º 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".

[7] A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4° de "el Reglamento".

[8] A través de actos de disposición de conformidad al literal c) del artículo 4° de "el Reglamento".

[9] **Decreto Supremo n.º 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".*