



## **RESOLUCIÓN N°0798-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 03 de setiembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente n.° 999-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NAI** representada por su presidente Fredy Sebastián Meza Chaca, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 1 702,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jirón Antonio Miroquesada n.°s 674-682-684-690-698 y el Jirón Andahuaylas n.°s 804-808-830, distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 46674456 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.° 26380 (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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante el "TUO de la Ley n.° 29151"), su Reglamento<sup>2</sup> 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<sup>3</sup> (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 presentada el 12 de agosto de 2019 (S.I. n.° 26804-2019, folios 01 y 02), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NAI**, representada por su presidente Fredy Sebastián Meza Chaca, en adelante "la administrada", peticiona la cesión en uso de "el predio" para la construcción de un Centro Comercial para sus asociados, con el objetivo de ordenar y distribuir a los comerciantes ambulantes en una galería comercial, logrando contar con un ambiente moderno, seguro y acogedor. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la escritura pública de constitución de la Asociación de Comerciantes Nai de fecha 28 de diciembre de 2018 y aclaración de fecha 06 de febrero de 2019 (folios 04 al 12); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Fredy Sebastián Meza Chaca (folio 15); **c)** copia simple de la partida n.° 14241543 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 09 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.





consta la inscripción de la personería jurídica de "la administrada" (folios 16 al 20); **d)** copia simple del Certificado de Vigencia de Poder del presidente de la Asociación de Comerciantes Nai con publicidad n.º 2019-04627905 del 27 de junio de 2019 (folios 21 al 24); **e)** copia simple del anteproyecto denominado Asociación de Comerciantes Nai de agosto de 2019, en el cual se indica, entre otros, que el objetivo general del presente proyecto es "ordenar y distribuir a los comerciantes ambulantes en una Galería Comercial, logrando contar con un ambiente moderno, seguro y acogedor", siendo una de sus metas el "crear puestos de trabajo no solo para los asociados, sino también para los familiares de los asociados y otras personas que se enmarquen en los objetivos y fines que persigue la asociación" (folios 25 al 34); **f)** copia simple de los planos perimétrico - ubicación n.ºs 0181-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2016 y 0994-2008/SBN-GO-JAR del 26 de agosto de 2008 (folios 35 y 36); **g)** copia simple de la partida n.º 46674456 del Registro de Predio de Lima, donde consta la inscripción registral de "el predio" (folios 37 al 50); **h)** copia simple de la Resolución n.º 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, donde se aprueba la venta por subasta pública de "el predio".

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<sup>4</sup>, 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

<sup>4</sup> Aprobada por Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada por Resolución n.º 047-2016/SBN.







## **RESOLUCIÓN N°0798-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva n.° 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 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.° 00916-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de agosto de 2019 (folios 62 y 63), determinándose, entre otros, respecto "el predio" lo siguiente: **i)** "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.° 46674456 del Registro de Predios de Lima, con un área de 1702,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jr. Antonio Miroquesada - Calle Santa Rosa de las Monjas n.°s 674-680-684-690-698, esquina con el Jr. Andahuaylas - Calle Alma de Gaspar n.°s 804-808-830, declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional n.° 1025/INC de fecha 29 de octubre de 2002, según consta en el asiento D00002 de la partida registral antes citada; **ii)** "el predio" está anotado en el Registro SINABIP con el CUS n.° 26380, con la restricción de "patrimonio cultural"; asimismo, como resultado de la inspección técnica realizada por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia con fecha 07 de setiembre de 2018, se emitió la Ficha Técnica n.° 1259-2018/SBN-DGPE-SDS, en la cual se indicó, entre otros, que "el predio" se encuentra ocupado por comerciantes informales y viene siendo utilizado para la venta de productos de librería, mercería, piñatería y afines; **iii)** sobre "el predio" recae un proceso judicial de usurpación seguido por esta Superintendencia contra Gregoria García Poma y otros, el cual se viene llevando en el expediente judicial n.° 15573-2004 ante el 27° Juzgado Penal de Lima y otro proceso judicial de impugnación de resolución administrativa interpuesto por la Asociación de Damnificados de Mesa Redonda y Trabajadores del Comercio del Cercado de Lima contra esta Superintendencia, el cual se viene tramitando en el expediente judicial n.° 05379-2011 ante el 16° Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo de Lima; **iv)** de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana - Cercado de Lima, aprobado mediante Ordenanza n.° 893-MML publicada el 27 de diciembre de 2005, "el predio" se encuentra en área zonificada como ZTE-2 (Zona de Tratamiento Especial - 2); y, **v)** de las imágenes satelitales que obran en el repositorio de la SBN y el Google Earth de fecha 8 de abril de 2019, "el predio" se encontraría ocupado por tiendas comerciales.

10. Que, de la revisión del aplicativo SINABIP y de la partida n.° 46674456 del Registro de Predios de Lima, se advierte que mediante la Resolución n.° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") de esta Superintendencia aprobó la venta por subasta pública de "el predio", la cual se encuentra vigente.

11. Que, al respecto tenemos que el numeral 6.1.13 del artículo 6° de la Directiva 001-2016/SBN<sup>5</sup>, que regula el "procedimiento para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", prescribe que "la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, es

<sup>5</sup> Aprobada mediante Resolución n.° 048-2016/SBN.





aprobada por resolución de la SDDI, debiendo contar con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio". Ello implica que, una vez que un predio estatal es aprobado para subasta pública, éste no puede ser materia de otro acto de disposición (como la compraventa directa) o administración, ya que no es de libre disponibilidad, pues solo será destinado para aquello para lo que fue aprobado.

12. Que, es necesario precisar que como parte del procedimiento de arrendamiento seguido en el Expediente n.º 181-2019/SBNSDAPE, respecto a un pedido realizado sobre "el predio", mediante Memorando n.º 1938-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de mayo de 2019 (folio 65) esta Subdirección solicitó a la "SDDI", entre otros, que informe si la resolución que aprueba la venta mediante subasta pública de "el predio" se encuentra vigente. Al respecto, mediante Memorando n.º 1595-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2019 (folio 66), la "SDDI" indicó que mediante la Resolución n.º 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016 se aprobó la venta por subasta pública de "el predio", la cual se encuentra vigente.

13. Que, en dicho contexto, teniendo en consideración el marco legal indicado en el séptimo considerado de la presente resolución y siendo que **está vigente la resolución que aprueba la venta por subasta pública de "el predio"** (Resolución n.º 681-2016/SBN-DGPE-SDDI, que se viene tramitando en el expediente administrativo n.º 089-2016/SBNSDDI) conforme se advierte, adicionalmente, en el Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, se concluye que "el predio" no es de libre disponibilidad; razón por la cual, no se puede tramitar actos de administración sobre éste.

14. Que, por otra parte, de lo señalado por "la administrada" y del contenido del Anteproyecto se desprende que **la iniciativa empresarial que se busca desarrollar en "el predio" 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**.

15. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", la "Directiva n.º 005-2011/SBN", Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 1679-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de setiembre de 2019 (folios 67 y 68).

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NAI**, representada por su presidente Fredy Sebastián Meza Chaca, 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.-**



  
**Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES