

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0892-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 848-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN MEDIOAMBIENTAL LOS ÁNGELES DE CARABAYLLO**, representada por su presidente Maribel Del Pilar Sosa Bayona, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 2 594,05 m², ubicado a la altura del kilómetro 1.2 de la avenida Lomas de Carabayllo, entre el Asentamiento Humano Agrupamiento de Familias Los Ángeles de Carabayllo y Programa de Vivienda San José, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante de "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 documento presentado el 01 de julio de 2019 (S.I. n.º 21817-2019) (folio 01 y 02), la **AGRUPACIÓN MEDIOAMBIENTAL LOS ÁNGELES DE CARABAYLLO**, representada por su presidente Maribel Del Pilar Sosa Bayona (en adelante "la administrada"), solicitó la cesión en uso de un área de 2 594,04 m², respecto al cual manifiestan tener la posesión, con la finalidad de ejecutar el proyecto medioambiental de: **i)** procesamiento de áreas verdes; **ii)** cultivo y venta de plantas ornamentales, con usuario del servicio de salud mental del distrito de Carabayllo; **iii)** elaboración de compost y tierra mejorada con fines de cultivo de plantas; y **iv)** creación de empleo para los vecinos del lugar. Asimismo, indicó que el área solicitada no se encuentra inscrita, por lo cual solicitó se realice el correspondiente saneamiento para su posterior cesión en uso a su favor. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Maribel Del Pilar Sosa Bayona (folio 03); **b)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.º 248-2018-GMDH – MDC del 24 de julio de 2018 (folio 04 y 05); **c)** copia simple del Informe n.º 017-2019-LMHG-GGRD/MDC del 25 de marzo de 2019 (folio 06 al 19); **d)** copia simple del Informe n.º 033-2019-KPB-SGMA/MDC del 12 de febrero de 2019 (folio 22 al 29); **e)** memoria descriptiva de marzo de 2019 (folio 30); y **f)** plano perimétrico P-01 de abril de 2018 (folio 31).
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 2.5 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, la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento.

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 0749-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio de 2019 (folio 32 al 34), actualizado mediante Informe Preliminar n.º 02515-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de agosto de 2020 (folio 36 al 40), en el cual se concluyó respecto de "el predio", entre otros lo siguiente: **i)** en los documentos técnicos se indica un área de 2 594,04 m², sin embargo, ingresadas las coordenadas contenidas en los mismos, se determinó que el área solicitada es 2 594,05 m², por tal motivo, para la presente evaluación se ha tomado como referencia ésta última área; **ii)** un área de 644,79 m² (aproximadamente el 21% de "el predio") se superpone con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 12893325 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 57140; **iii)** un área de 1 949,26 m² (aproximadamente el 79% de "el predio") se encontraría sin antecedente registral; **iv)** sobre "el predio" recae parcialmente la concesión minera FILITAS (código n.º 11021144X01) y, a su vez, recae totalmente la concesión minera PROPIETARIOS BUSTILLOS 1 (código n.º 010071919), ambas se encuentran vigentes; **v)** de la revisión de la imagen satelital de Google Earth vigente al 05 de agosto de 2020, se observó que en "el predio" se encontraría ocupado por una vía afirmada y edificaciones; y, **vi)** de la revisión de la página web del Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se encontró el plano de zonificación aprobado mediante Ordenanzas n.º 1105-MML, del 13 de diciembre de 2007 publicada el 5 de enero del 2008, n.º 1651-MML del 08 de enero de 2013 publicada el 12 de enero de 2013 y n.º 1849-MML del 16 de diciembre del 2014 publicada el 28 de diciembre de 2014, en que se observa que "el predio" cuenta con la zonificación de ZRP (Zona de Recreación Pública).

10. Que, respecto al área de 1 949,26 m² (aproximadamente el 79% de "el predio"), **señalada en el numeral iii) del noveno considerado de la presente resolución**, 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 séptimo 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[5] del "TUO de la Ley".

11. Que, si bien el área restante de 644,79 m² (aproximadamente el 21% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado, en los siguientes considerandos se analizará la implicancia de las superposiciones advertidas en los informes preliminares citados en el noveno considerando de la presente resolución, así como los pronunciamientos vertidos por la Municipalidad Distrital de Carabaylo.

12. Que, con respecto a la zonificación de recreación pública – ZRP que recae sobre "el predio", se debe señalar que el artículo 7º de la Ordenanza n.º 1105-MML establece que, entre otros que, a partir de la publicación de la presente Ordenanza, **las Zonas de Recreación Pública (ZRP) se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas, encargándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva.**

13. 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; asimismo, de lo establecido en el numeral f) del artículo 55º del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Carabaylo, tenemos que la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Medio Ambiente tiene como función de la planificar, programas y dirigir las actividades de forestación y reforestación por sectores y según necesidad.

14. Que, sumado a lo anterior, esta Subdirección considera que en cuanto a los actos de administración que recaen sobre los predios de propiedad del Estado calificados como Zonas de Recreación Pública (ZRP) y de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), debe privilegiarse la administración de los mismos por parte de la administración pública (municipalidad provincial y/o distrital) 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 2º 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.

15. Que, por otro lado, revisado el Informe n.º 017-2019-LMHG-GGRD/MDC del 25 de marzo de 2019, documento remitido por "la administrada", se concluye que, desde el punto de vista de la Gerencia de Gestión del Riesgo de Desastres de la Municipalidad Distrital de Carabaylo, la zona donde se ubica la Agrupación Ambiental Los Ángeles de Carabaylo, presenta 4 tipos de peligros: sismos, hundimiento, caída de rocas e incendios. Asimismo, en dicho documento se indica que esa zona presenta un riesgo muy alto por los peligros que presenta, por lo cual, dentro de las recomendaciones que se dan está el prohibir el ingreso y acordonar el área donde se ubica la Agrupación antes mencionada, puesto que implica un peligro inminente para las personas que se encuentran trabajando en ese lugar. Adicionalmente, se indica que, debido a la pendiente, los agrietamientos en el suelo y el riesgo por caída de rocas que presenta actualmente esta zona, no se deben realizar trabajos de ningún tipo y por lo mismo no es apto para futuros asentamientos.

16. Que, además, en el ítem de "Desarrollo de la inspección" del Informe n.º 033-2019-KPB-SGMA/MDC del 12 de febrero de 2019, documento remitido por "la administrada", la Sub Gerencia de Medio Ambiente de la Municipalidad Distrital de Carabaylo precisó que el día lunes 04 de febrero del 2019 se llevó a cabo una inspección en la Agrupación de Familia Los Ángeles de Carabaylo – Etapa II, el cual se observó presencia de máquinas retroexcavadoras, palas mecánicas y camiones de carga y transporte, realizando trabajos en las canteras cercanas, constatando la emisión de material particulado (polvo) producto del movimiento de tierras como parte de las actividades de extracción de arcilla, que se realizan y que vienen afectando el vivero comunal que existe en la zona, el cual cuenta con resolución n.º 248-2018-GMDH-MDC.

17. Que, en dicho contexto, de los Informes emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, **se colige que el área de 644,79 m², que se encuentra inscrito a favor del Estado, constituye una zona de muy alto riesgo, siendo que dicha comuna ha recomendado que no se realicen trabajos de ningún tipo en la misma.**

18.- Que, sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use[6] o adquiera el dominio[7] 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[8], es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

19. Que, en el presente caso, se advierte que los fines de "la administrada" están vinculados al cultivo y venta de plantas ornamentales y creación de empleo para los vecinos del lugar, es decir, su fin es lucrativo, presupuesto que no se contempla el artículo 107 de "el Reglamento" señalado en el cuarto considerando de la presente resolución, según el cual la gratuidad en el uso del predio estatal por parte de un particular, a través de una cesión en uso, se debe a que el proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo que se pretende ejecutar no debe tener un fin lucrativo.

20. Que, conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada"; y disponerse el archivo del procedimiento una vez quede consentida la presente resolución.

21. Que, en mérito a la Resolución de Gerencia n.º 248-2018-GMDH-MDC del 24 de julio de 2018, la Municipalidad Distrital de Carabayllo, resolvió reconocer, registrar al Consejo Directivo de la Organización Social "Agrupación Medioambiental Los Ángeles de Carabayllo", sin embargo, se debe tener en cuenta que la Ordenanza Municipal n.º 1762-2013/MML emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima en su artículo 12º señala que las resoluciones de reconocimiento, registro y acreditación municipal que emiten las municipalidades distritales cuentan con restricciones, es decir, no genera autorización municipal para desarrollar: *actividades políticas, de comercio, industria, artesanía, de servicios y/o profesionales o para prestar servicio de transporte de pasajeros o de carga, no convalida actos que afecten los derechos de terceros y/o el interés público y tampoco genera ningún tipo de derecho de propiedad o posesión sobre bienes muebles o inmuebles.*

22. Que, toda vez que "el administrado declara estar en posesión de "el predio" y al contar con zonificación de ZRP (Zona de Recreación Pública) corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, para que procedan conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "la directiva", del "TUO de la Ley 2744", Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, el Informe Técnico Legal n.º 1050-2020/SBN-DGPE-SDAPE y el Informe Técnico Legal n.º 1051-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre de 2020 (folios 44 al 47).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **AGRUPACIÓN MEDIOAMBIENTAL LOS ÁNGELES DE CARABAYLLO**, representada por su presidente Maribel Del Pilar Sosa Bayona, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan 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, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. -

Visado:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado:

Subdirector de Administrador 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 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. [5] **Artículo 18.- De la obligatoriedad de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento** 18.1 Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, conforme a las normas establecidas en la presente ley y su reglamento. [6] A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4º de "el Reglamento". [7] A través de actos de disposición de conformidad al literal c) del artículo 4º de "el Reglamento". [8] **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".