

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0410-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 23 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 545-2020/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 500 000,00 m<sup>2</sup> (50 ha), 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 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<sup>[1]</sup> (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento<sup>[2]</sup> aprobado por el D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA (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<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, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

4. 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”), peticona la afectación en uso de “el predio”, el cual manifiesta tener la custodia, para desarrollar un proyecto paisajista denominado: “Reforestación con Especies Maderables - Lomas de Carabayllo en Lima” (folio 1), cuyo objetivo general es la “*reforestación del cerro con especies maderables de valor comercial evitando de erosión de los suelos*”. En el proyecto se describe en un acápite sobre estudio de mercado en la que se señala en el numeral 4.5) análisis de los precios, lo siguiente: “*teniendo presente que el proyecto es a largo plazo (20 años) los precios de comercialización son los que actualmente se viene dando en el mercado según especies: Eucalipto US\$ 0.20/p<sup>2</sup>. El precio considerado es para madera habilitada en el lugar de producción, no esta contemplado el costo de traslado a la punta de carretera ni el transporte a los mercados de consumo*”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de diciembre de 2019 (folio 2); **b)** copia literal de la partida n.º 11820328, inscripción de propiedad inmueble en el libro de derechos mineros, emitido por la Zona Registral n.º IX - Sede Lima (folios 3 al 5); **c)** copia literal de la partida n.º 12185843 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde consta inscrita la personaría jurídica de “la administrada” (folios 6 al 8); **d)** resumen ejecutivo del proyecto “Reforestación con Especies Maderables – Lomas de Carabayllo en Lima” de marzo de 2020 (folios 9 al 20); **e)** Resolución n.º 017-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de enero de 2015 (folio 21 y 22); **f)** Resolución n.º 833-2014/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de diciembre de 2014 (folio 23 y 27); **g)** plano perimétrico – ubicación del 26 de noviembre de 2015 (folio 28); **h)** Ficha Técnica n.º 0225-2019/SBN-DGPE-SDS del 14 de marzo de 2019 y otros (folios 29 al 39); **i)** Informe de Brigada n.º 453-2019/SBN-DGPE-SDS del 22 de mayo de 2019 y otros (folios 40 al 46); y, **j)** plano perimétrico, lámina P-1, de diciembre de 2019 (folio 28).

5. Que, el procedimiento de afectación en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151º, que “*por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales*”. 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 86º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”)<sup>[4]</sup>.

6. Que, al respecto, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 161º que “*por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales*”. Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 163º de “el Reglamento”, se empleará los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.

7. Que, el artículo 136º “el Reglamento” establece que, la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si cumplen con los requisitos exigidos y de ser necesario requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) 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 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aun no ha operado la transferencia de funciones, así como los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia. Asimismo, el numeral 137.1) del artículo 137° del mismo cuerpo legal, precisa que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que se solicita, y el marco legal aplicable.

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.° 01053-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de mayo de 2020 (folios 47 al 50), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** un área de 206 450,28 m<sup>2</sup> (que corresponde al 41,29 % de “el predio”) es propiedad del Estado, inscrito en la partida n.° 12248328 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 41136; **ii)** un área de 293 381,88 m<sup>2</sup> (que corresponde al 58,68 % de “el predio”) es propiedad del Estado, inscrito en la partida n.° 12248328 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 50738; **iii)** un área de 167,84 m<sup>2</sup> (que corresponde al 0.03 % de “el predio”) se encontraría sin inscripción registral; **iv)** según las bases de GEOCATMIN, “el predio” se superpone con las concesiones con código n<sup>OS</sup> 010197119, 010060305 y 10442410; **v)** según las bases del Instituto Geográfico Nacional, “el predio” recae sobre una quebrada no identificada; **vi)** comparado “el predio” con el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Carabayllo, aprobado por Ordenanza n.° 1105-MML del 14 de diciembre de 2007, éste se encuentra ubicado en la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); **vii)** de acuerdo al Google Earth del 5 de abril de 2018, “el predio” se encuentra sin ocupaciones.

11. Que, **respecto al área de 167,84 m<sup>2</sup> 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 18° 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**, 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 7° de la Ley de Recursos Hídricos - Ley n.° 29338. Cabe resaltar que los artículos 108° y 109° del Reglamento de la Ley de Recurso Hídricos aprobado por Decreto Supremo n.° 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, 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. Asimismo, del contenido del proyecto adjunto tenemos que si bien constituyen actividades que producen importantes beneficios al medio ambiente, también **constituyen actividades económicas debido a que se espera una rentabilidad por la inversión realizada**, es decir, el proyecto que se pretende desarrollar en “el predio” **persigue un objetivo de lucro**, lo cual contraviene el artículo 161º 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, deportivo y/o de forestación que se pretende ejecutar no debe tener un fin lucrativo.

15. Que, toda vez que **“el predio” se encuentra ubicado en la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)**, al respecto se precisa - con relación a la ocupación - 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”*.

16. Que, es necesario tener presente el artículo 96º de “el Reglamento”, el cual señala que: *“en los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado”*. En ese sentido, **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**<sup>[5]</sup>, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

17. Que, por otra parte, cabe hacer mención que, mediante Resolución Ministerial n.º 0429-2013-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. Asimismo, mediante Ordenanza Municipal n.º 397-2018-MDC del 26 de abril de 2018, se declara de Interés Distrital la Intangibilidad, de Interés Patrimonial - Cultural y de Protección Paisajística al Ecosistema Frágil Denominado Lomas de Primavera - Lomas de Carabayllo, en la que prevee que Las Lomas de Carabayllo posee un gran valor ecológico, cultural y paisajístico que **requiere de un tratamiento especial** con fines de conservación local, bajo una dirección estratégica y especializada que armonice la gestión sostenible del ecosistema y su interrelación con el entorno urbano a largo plazo.

18. Que, asimismo se debe tener presente que de conformidad con el artículo 13º de la Ley Forestal y de Fauna Silvestre - Ley n.º 29763, el Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre (SERFOR), es la autoridad nacional forestal y de fauna silvestre. Aunado a ello, tenemos el numeral 3) del artículo 73º de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley n.º 27972, que 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”.

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

20. 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”.

21. Que, asimismo, toda vez que se hace mención a “Las Lomas de Carabayllo” y debido al fin reforestal del “el proyecto”, corresponde poner en conocimiento de la Municipalidad Distrital de Carabayllo y al Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre (SERFOR), para que procedan conforme a sus atribuciones, de ser el caso.

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, 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 0520-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2021.

#### **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 DISTRITAL DE CARABAYLLO** y al **SERVICIO NACIONAL FORESTAL Y DE FAUNA SILVESTRE (SERFOR)**, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese, publíquese en la página web de la SBN y comuníquese. –**

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 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[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 participantes, 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] **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”.**