

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0751-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 865-2018/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por Luis Alberto Takahashi López, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 800 000,38 m², ubicado en el distrito de Carabayllo y Puente Piedra, 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.° 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 43° y 44° 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 22 de noviembre de 2018 (S.I. n.° 42466-2018), Luis Alberto Takahashi López (en adelante "el administrado"), peticiona la afectación en uso de "el predio", respecto al cual manifiesta tener la custodia, para desarrollar un proyecto paisajista. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de memoria descriptiva con firma no legible de octubre de 2016 (folio 5); **b)** plano perimétrico-ubicación, de noviembre de 2018 (folio 75); **c)** Expediente Técnico denominado "Forestación y Reforestación en el distrito de Carabayllo" (folios 06 al 61); **d)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del 09 de noviembre de 2016 (Publicidad n.° 5475572) expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima (folios 80 y 81); y, **d)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías n.°1233-2013-MML-GDU-SPHU del 26 de julio de 2013 (folios 82 y 83).
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, el "administrado" no es una entidad pública conformante del Sistema Nacional

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: 56R6270816

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 en 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 en 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 “el administrado”, 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.° 2314-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de julio de 2020 (folios 204 al 207), determinándose, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** un área de 763 393,84 m² (que corresponde al 95,42 % de “el predio”) es propiedad del Estado inscrito en la partida n.° 12900704 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 57234; **ii)** un área de 35 357,42 m² (que corresponde al 4,42 % de “el predio”) es propiedad del Estado inscrito en la partida n.° 12903866 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 57241; **iii)** un área de 1 249,12 m² (que corresponde al 0,16 % de “el predio”) se encontraría sin inscripción registral; **iv)** de la revisión de las bases gráficas, en relación con la información técnica de “el predio” se determinó que éste tiene incidencia (superposición) únicamente con las bases gráficas de SERNANP, MML y GEOCATMIN, según los siguientes porcentajes y consideraciones: **a)** según las bases de SERNANP, un área de 680 060,03 m² (que corresponde al 85 % de “el predio”) recae sobre el Sistema de Lomas de Carabayllo regulado

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 56R6270816

por el Decreto Supremo n.º 011-2019-MINAM; **b)** comparado “el predio” con la Base Gráfica de la Municipalidad Metropolitana de Lima, “el predio” recae totalmente sobre zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) cuya zonificación se encuentra aprobada por Ordenanza n.º 1849; y, **c)** según las bases de GEOCATMIN, “el predio” se superpone con la concesión minera con Código n.º 010023596; **v)** de acuerdo al Google Earth, imágenes del 08 de mayo de 2020, “el predio” se encuentra con ocupación parcial en un 60% del área, visualizándose construcciones de carácter informal, así como trazado de vías de acceso y lotes dentro de su perímetro.

11. Que, respecto al área de 1 249,12 m² 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 citado en el noveno considerando.

13. Que, respecto de la superposición del 85% del área de “el predio” sobre las Lomas de Carabayllo debemos tener presente que las lomas costeras son consideradas dentro de los ecosistemas frágiles y las autoridades públicas en el ejercicio de sus funciones deben adoptar 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.

14. Que, asimismo, 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.

15. Que, por otro lado, tenemos que el artículo 1 de la Ley n.º 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas, señala que las Áreas Naturales Protegidas son los espacios continentales y/o marinos del territorio nacional, expresamente reconocidos y declarados como tales, incluyendo sus categorías y zonificaciones, para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, así como por su contribución al desarrollo sostenible del país.

16. Que, por su parte, el literal b) del artículo 3 de la Ley n.º 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas, establece que las Áreas Naturales Protegidas de administración regional, se denominan Áreas de Conservación Regional. Asimismo, de acuerdo con el artículo 5 del Reglamento de la citada Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 038-2001-AG, sustituido por el artículo 2 del Decreto Supremo n.º 015-2007-AG, las Áreas de Conservación Regional complementan el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SINANPE).

17. Que, complementariamente a lo anterior, el artículo 7 de la Ley n.º 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas, establece que la creación de las Áreas de Conservación Regional (ACR) se realiza por Decreto Supremo, aprobado en Consejo de Ministros.

18. Que, al respecto, mediante Decreto Supremo n.º 011-2019-MINAM se estableció como Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima sobre la superficie total de 13 475,74 ha, ubicada en los distritos de Ancón, Carabayllo, Independencia, Rímac, La Molina, San Juan de Lurigancho y Villa María del Triunfo de la provincia y departamento de Lima, estando comprendida dentro de ésta las Lomas de Carabayllo; asimismo, conforme a lo indicado en el Informe Preliminar n.º 2314-2020/SBN-DGPE-SDAPE el 85 % de “el predio” recae sobre el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima.

19. Que, conforme a lo dispuesto por el artículo 4° de la norma citada en el considerando anterior, **el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima se encuentra bajo la administración de la Municipalidad Metropolitana de Lima**, siendo por tanto, el ente competente para determinar la viabilidad en la ejecución de proyectos que impliquen una intervención en la misma.

20. Que, sobre el presente extremo tenemos que en otro expediente^[6], en el cual se lleva un procedimiento similar este el cual es materia de la presente resolución, la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, en el Oficio n.° D000054-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 30 de julio de 2020, señaló:

“La autoridad competente en la gestión y administración del ACR Lomas de Lima es la Municipalidad de Lima Metropolitana, de acuerdo al decreto supremo de su establecimiento Las Áreas de Conservación Regional son inscritas como patrimonio de la nación ante los registros públicos correspondientes y están incluidas en el catastro oficial de las áreas naturales protegidas del SERNANP.

En tal sentido, se está realizando los procedimientos necesarios para excluir las lomas de Carabayllo, Amancaes y Villa María del Triunfo de la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles, ya que de acuerdo a la zonificación forestal las áreas de conservación regional están incluidas en la categoría de áreas naturales protegidas, de competencia de los gobiernos regionales y del SERNANP, y son excluyentes de la categoría de ecosistemas frágiles, bajo competencia del SERFOR, evitando así su duplicidad en las categorías de la zonificación forestal y en el catastro de las áreas naturales protegidas”.

21. Que, en dicho contexto, teniendo en consideración que el propósito de “el administrado” es tener la administración de “el predio” para reforestarlo, corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima emitir pronunciamiento respecto de ello, toda vez que la administración del Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima es de competencia de dicha entidad edil, de conformidad al artículo 4° del Decreto Supremo n.° 011-2019-MINAM.

22. Que, sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, tenemos que en el numeral 3 del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley n.° 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 146° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobado por la Ordenanza n.° 812-MML y modificatorias.

23. Que, además 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.

24. Que, conforme a lo expuesto, esta Subdirección considera además que en cuanto a los actos de administración que recaen sobre los predios de propiedad del Estado calificados como zona 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 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.

25. Que, por tanto, en virtud de lo señalado en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

26. Que, por otro lado, toda vez que “el administrado” 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”; asimismo, hacer de conocimiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima para que proceda conforme a sus atribuciones.

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 los Informes Técnicos Legales n.º 0858, 0859 y 0860-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por Luis Alberto Takahashi López, 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**, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Comuníquese y archívese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

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] Expediente n.º 917-2019/SBNSDAPE, en el cual se lleva el procedimiento de cesión en uso a favor de una asociación

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

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