

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1053-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 675-2022/SBNSDAPE que contiene el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACION DE PEQUEÑAS EMPRESAS INDUSTRIALES DEL PARQUE INDUSTRIAL N° 1 DE HUAYCÁN**, representada por su Presidente **VÍCTOR HUAMANÍ MERINO**, contra la Resolución N° 0789-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de setiembre de 2022, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que declaró improcedente la solicitud de **CESIÓN EN USO** del predio de 6 578,24 m², ubicado en el lote 5, manzana D de la Zona Parque Industrial N° 1 de Huaycán del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P02134084 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 32114 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, conformidad con el 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establecen que: *“El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)”*. Asimismo, en el numeral 207.2 del artículo 207° de la Ley N° 27444, modificado por el Artículo Único de la Ley N° 31603, se prescribe

que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios;

4. Que, mediante Resolución N° 0789-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de setiembre de 2022, (en adelante “la Resolución”), esta Subdirección declaró improcedente la solicitud (S.I. N° 15172-2022), de cesión en uso de “el predio”, presentada por la **ASOCIACION DE PEQUEÑAS EMPRESAS INDUSTRIALES DEL PARQUE INDUSTRIAL N° 1 DE HUAYCÁN** (en adelante “la administrada”), representada por su Presidente **VÍCTOR HUAMANÍ MERINO**, ya que **al evaluar la libre disponibilidad de “el predio” se advirtió que tiene la calificación especial de “espacio público” de acuerdo al artículo 3° de la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, cuya administración, regulación, mantenimiento y tutela le corresponde a las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE de acuerdo al artículo 5° de la Ley N° 31199, por lo que, toda vez que “la administrada” no es una entidad pública conformante del SNBE, no se encuentra dentro del supuesto contemplado en el precitado marco legal.** Además, en este contexto se advirtió que se encuentra en trámite el Expediente N° 889-2022/SBNSDAPE, en el que se viene evaluando el pedido de afectación en uso de “el predio” formulado por la Municipalidad Distrital de Ate. Por otro lado, de lo manifestado por “la administrada” en su solicitud y de las fotografías adjuntas a ella (en las fotografías se advierten paneles publicitarios de la “Escuela de Fútbol Recanatese” y de la “Academia de Fútbol Depor Gol”), aunado a los fines de la persona jurídica (asiento A00010 de la partida N° 03024407 del Registro de Personas Jurídicas de Lima) y a lo advertido en la Ficha Técnica N° 1236-2019/SBN-DGPE-SDAPE (durante la inspección se constataron letreros de alquiler y promoción de dos escuelas de fútbol), se coligió que “la administrada” estaría arrendando la parte de “el predio” que viene ocupando, por tanto, al no estar acreditado el fin no lucrativo del proyecto, no se encuentra dentro de los alcances de lo dispuesto en el numeral 161.1 del artículo 161° de “el Reglamento”;

Respecto del recurso de reconsideración y su calificación

5. Que, mediante escrito presentado el 29 de setiembre de 2022 (S.I. N° 25805-2022), a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “la administrada” presentó recurso de reconsideración contra el acto administrativo contenido en “la Resolución” a fin de que se revoque la misma y se le otorgue la cesión en uso de “el predio”, para cuyo efecto adjuntaron los siguientes documentos: **a)** copia del Certificado de Vigencia del 29 de noviembre de 2021, de la persona jurídica inscrita en la partida N° 03024407 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, **b)** copias simples de Contratos de servicios, **c)** copias simples de Recibos de egreso, de Notas de venta, de Proformas, de Boleta de venta, de Boletas de venta electrónica y del Recibo N° S002-30005682 N-BV-59096, **d)** copia simple del Contrato de locación de servicios, **e)** copias simples de declaraciones juradas, **f)** copias simples del escrito y de la propuesta del Convenio de cooperación interinstitucional APEI-Huaycán – Municipalidad de Ate presentados por “la administrada” ante la Municipalidad Distrital de Ate y **g)** fotografías. Asimismo, señalaron, entre otros, los siguientes argumentos:

- 5.1** El fundamento principal por el cual se declara improcedente el pedido de cesión en uso es porque esta Subdirección está considerando que “la administrada” estaría lucrando con “el predio”, ya que al momento de realizar la inspección a “el predio” esta Subdirección encontró carteles de alquiler y de academia de deportes. Al respecto, informa que la Asociación de Pequeñas Empresas Industriales del Parque Industrial N° 1 de Huaycán no está lucrando con el complejo deportivo, ya que están constituidos como una asociación sin fines de lucro que busca contribuir al desarrollo social y económico de sus asociados, según obra inscrito en la partida N° 03024407 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- 5.2** A fin de cumplir con los objetivos de la asociación, con autorizaciones de la Municipalidad Distrital de Ate y a través del Programa a Trabajar Urbano, “la administrada” construyó el complejo deportivo, donde los empresarios del Parque Industrial N° 1 de Huaycán aportaron el 30% del total de la inversión.
- 5.3** Esta infraestructura hoy brinda de manera gratuita servicios de entretenimiento y deportes a los socios, empresarios, trabajadores, familiares y a la población principalmente joven de la comunidad de Huaycán, conforme a los siguientes documentos que pone a consideración: **a)** declaraciones juradas de los socios del Parque Industrial, **b)** declaraciones juradas de algunas academias que usan las instalaciones para brindar deporte y recreación, **c)** declaraciones de los trabajadores de

empresas del Parque Industrial que usan estas instalaciones y **d)** fotos de eventos deportivos y culturales que se promueven y desarrollan, en muchos casos con la misma Municipalidad Distrital de Ate.

5.4 Los empresarios del Parque Industrial N° 1 de Huaycán tuvieron una reunión con el Sr. Alcalde, Edde Cuella Alegría, y producto de dicha reunión se acordó una propuesta de la suscripción de un convenio de cooperación interinstitucional y entre sus acuerdos se esta estableció como compromiso de la Municipalidad Distrital de Ate: **a)** contribuir con el apoyo de sus diversas Gerencia y área para fortalecer y potenciar las actividades recreativas, deportivas y culturales que “la administrada” viene realizando en el complejo deportivo, que tienen bajo su posesión y administración y **b)** a través de la Gerencia de Desarrollo Económico promover la realización de actividades para la comercialización de los productos del Parque Industrial N° 1 de Huaycán, realizando ferias, ruedas de negocios y otras de promoción comercial en el local expoventa que está en posesión y administración de “la administrada”.

5.5 La administración de la Asociación de Pequeñas Empresas Industriales del Parque Industrial N° 1 de Huaycán recibe algunos pagos y aportes voluntarios de los que usufructúan el complejo deportivo para cubrir los gastos de las inversiones realizadas, su mantenimiento y conservación, pago de servicios de agua y energía eléctrica, pago del personal responsable de su mantenimiento y conservación, por cuanto es una iniciativa privada sin fines de lucro, con el único fin y objetivo de brindar un ambiente adecuado y de calidad a la población joven de su comunidad, donde carecen de este tipo de infraestructura en medio de cerros y de extrema pobreza;

6. Que, en tal sentido, previo a efectuar el análisis de los argumentos vertidos, corresponde a esta Subdirección verificar si “la administrada” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, así como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”, de conformidad con el artículo 218° del “TUO de la Ley N° 27444”), conforme se detalla a continuación:

6.1 Respecto a si el recurso impugnativo fue presentado dentro del plazo otorgado por el “TUO de la Ley N° 27444”:

Cabe señalar que de conformidad con el numeral 18.2 del artículo 18¹ y los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”², “la Resolución” fue dirigida a la dirección indicada por “la administrada” en su escrito de solicitud (S.I. N° 15172-2022), conforme se aprecia en la Notificación N° 2646-2022/SBN-GG-UTD del 09 de setiembre de 2022, siendo notificado a la misma el 14 de setiembre de 2022. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso impugnatorio vencía el 05 de octubre de 2022. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “la administrada” presentó el recurso de reconsideración el 29 de setiembre de 2022, es decir, dentro del plazo legal;

6.2 Respecto a la presentación de nueva prueba:

El artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, el cual deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. Al respecto, tenemos que “la administrada” no ha indicado cuál es la nueva prueba que presenta, sin embargo, tenemos que con la S.I. N° 25805-2022 adjuntó varios documentos, siendo que los documentos indicados en los literales b), c), d), e), f) y g) del

¹ **Artículo 18.- Obligación de notificar**

(...)

18.2 La notificación personal podrá ser efectuada a través de la propia entidad, por servicios de mensajería especialmente contratados para el efecto y en caso de zonas alejadas, podrá disponerse se practique por intermedio de las autoridades políticas del ámbito local del administrado”.

² **Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

quinto considerando de la presente resolución no formaban parte del expediente al momento de emitirse “la Resolución”, por lo que se colige que los mismos vendrían a ser la nueva prueba, en ese sentido, se debe tener por admitido el recurso de reconsideración presentado;

7. Que, en atención a lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, “la administrada” cumplió con presentar nueva prueba dentro del plazo legal, por lo que de conformidad con lo establecido en el numeral 207.2 del artículo 207° de la Ley N° 27444, modificado por el Artículo Único de la Ley N° 31603, y en el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en el mismo;

8. Que, “la administrada” señala que su pedido se ha denegado principalmente porque esta Subdirección está considerando que “la administrada” estaría lucrando con “el predio”. Al respecto, es necesario precisar que la razón fundamental por la que se denegó el pedido de “la administrada” es porque al evaluar la libre disponibilidad de “el predio” se advirtió que tiene la calificación especial de “espacio público”, además, de que se advirtió que el pedido de la Municipalidad Distrital de Ate sobre “el predio” preexistía al pedido de “la administrada”, por tanto, a fin de aclarar este extremo, previamente corresponde recordar lo dispuesto en los artículos 137° y 90° de “el Reglamento”, los cuales señalan lo siguiente:

“Artículo 137.- Calificación sustantiva de la solicitud

137.1 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.

137.2 Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos.

137.3 Para el otorgamiento de actos de administración sobre predios estatales de dominio público se tiene en cuenta lo regulado sobre este tipo de bienes en el TUO de la Ley y el Reglamento”.

“Artículo 90.- Aprovechamiento de los predios de dominio público

(...)

90.4 Lo regulado en el presente artículo no comprende aquellos predios de dominio público que se rigen por normativa especial. (...);

9. Que, conforme se precisó en el octavo considerando de “la Resolución”, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la **libre disponibilidad de “el predio” (como parte de la calificación sustantiva de la solicitud)**; y, en tercer lugar, el **cumplimiento de los requisitos del procedimiento**. En el caso en concreto, respecto a la titularidad (primer punto) de “el predio” se determinó que esta Superintendencia tenía competencia para atender el pedido cesión en uso ya que ostenta la calidad de propietaria en representación del Estado; por lo que se pasó a evaluar el segundo punto (libre disponibilidad), advirtiéndose en la calificación sustantiva lo siguiente:

9.1 De acuerdo al numeral 137.2 del artículo 137° de “el Reglamento”, para determinar la libre disponibilidad de “el predio” se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica y la existencia de otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos sobre el mismo, por lo que, revisada la partida N° P02134084 del Registro de Predios de Lima se advirtió que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “deportes”, el mismo que además de ser un bien de dominio público, tiene la calificación especial de “espacio público” de acuerdo al artículo 3° de la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos. Advertido esto, se revisó el precitado marco legal, cuyos artículos 5° y 10° de la Ley N° 31199 disponen lo siguiente:

“Artículo 5. Titularidad de los espacios públicos

A las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con lo señalado en el artículo 9 de la Ley 29151, Ley General de Bienes Estatales, les corresponde la administración, regulación, mantenimiento y tutela de los espacios públicos establecidos dentro de su ámbito de competencia”.

“Artículo 10. Administración, gestión y mantenimiento de los espacios públicos

La implementación, habilitación, rehabilitación, mantenimiento y supervisión de las áreas públicas le corresponde a la entidad pública que ejerce su titularidad o función administradora. (...);

9.2 En este contexto, tenemos que **la administración, regulación, mantenimiento y tutela de los espacios públicos le corresponde a las entidades públicas, siendo que en el caso en concreto “la administrada” no es una entidad pública, aunado a esto, se tomó en cuenta que se encuentra en trámite el Expediente N° 889-2022/SBNSDAPE**, en el que se viene evaluando el pedido (S.I. N° 06312-2022 retirada con las S.I. N°s 07865-2022 y 15145-2022) de afectación en uso de “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, para la ejecución del proyecto o programa de inversión con código de idea N° 187054, debiendo precisarse que el pedido (S.I. N° 06312-2022) de la Municipalidad Distrital de Ate fue presentado a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia con fecha del 02 de marzo de 2022, es decir, con fecha anterior al pedido de “la administrada” (la S.I. N° 15172-2022 de “la administrada” fue presentada el 08 de junio de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia), razones por las que no es procedente el pedido de “la administrada”;

10. Que, los argumentos vertidos por “la administrada” en su recurso de reconsideración y los documentos presentados como prueba nueva, no desvirtúan las razones por las cuales su pedido no pasó la calificación sustantiva (libre disponibilidad) y que por ende, no correspondía verificar el cumplimiento de los requisitos del procedimiento (tercer punto) conforme se señaló en el vigésimo segundo considerando de “la Resolución”. En ese orden de ideas, se debe precisar que **esta Subdirección se pronunció tangencialmente sobre el fin no lucrativo del proyecto en “la Resolución”, por lo que, toda vez que el presente recurso solo está tratando de desvirtuar ese extremo, el mismo carece de sustento para revertir la declaración de improcedencia del pedido;**

11. Que, ahora bien, cabe indicar que en “la Resolución” no se está cuestionando que la Asociación de Pequeñas Empresas Industriales del Parque Industrial N° 1 de Huaycan ha sido constituida como una asociación sin fines de lucro conforme obra inscrito en la partida N° 03024407 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Así las cosas, corresponde pronunciarnos por los argumentos vertidos en los numerales 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 y 5.5 del quinto considerando de la presente resolución, en los que “la administrada” básicamente alega que no está lucrando con el complejo deportivo, es decir, que su proyecto no tiene un fin lucrativo, lo cual pretende acreditar a la luz de los documentos indicados en los literales b), c), d), e), f) y g) del quinto considerando de la presente resolución;

12. Que, las copias simples de los Contratos de servicios, de los Recibos de egreso, de las Notas de venta, de Proformas, de Boleta de venta, de las Boletas de venta electrónica, del Recibo N° S002-30005682 N-BV-59096 del Contrato de locación de servicios, de las fotografías, del escrito y de la propuesta del Convenio de cooperación interinstitucional APEI-Huaycán – Municipalidad de Ate presentados por “la administrada” ante la Municipalidad Distrital de Ate, de las declaraciones juradas presentadas; constituyen documentos privados que no resultan idóneos para acreditar el fin no lucrativo del proyecto, por tanto, no desvirtúan los fundamentos que sustentan “la Resolución”. Asimismo, se deja constancia que está Subdirección no se está pronunciando sobre si “la administrada” realizó o no gastos en la infraestructura deportiva que ocupa parcialmente “el predio”, resultando inoficioso pronunciarnos sobre el particular al no haber pasado la evaluación de libre disponibilidad (calificación sustantiva de la solicitud) conforme a lo indicado precedentemente;

13. Que, en consecuencia, como se puede apreciar, los argumentos y las nuevas pruebas presentados por “la administrada” no desvirtúan lo resuelto a través de “la Resolución”, correspondiendo a esta Subdirección declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto y disponer el archivo correspondiente una vez quede consentida la presente resolución;

14. Que, por otro lado, se considera oportuno poner en conocimiento de la Subgerencia de Patrimonio y Servicios Generales de la Municipalidad Distrital de Ate el contenido de la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1239-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de noviembre de 2022;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACION DE**

PEQUEÑAS EMPRESAS INDUSTRIALES DEL PARQUE INDUSTRIAL N° 1 DE HUAYCAN, representado por su Presidente **VÍCTOR HUAMANÍ MERINO**, contra la Resolución N° 0789-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de setiembre de 2022, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subgerencia de Patrimonio y Servicios Generales de la Municipalidad Distrital de Ate para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal