

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1101-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1125-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **PEDRO MELCHOR ORTIZ AGUILAR**, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** del área de 25 987,14 m², ubicada al suroeste del cerro La Chira, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima (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, mediante escrito (S.I. N° 26209-2022) presentado el 04 de octubre de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el señor **PEDRO MELCHOR ORTIZ AGUILAR** (en adelante “el administrado”), quien señala ser Presidente de la **ASOCIACIÓN DE PESCADORES ARTESANALES PEÑEROS DE CHIRA, CONCHÁN Y LA HERRADURA**, solicitó la cesión en uso del área de 26 004,48 m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 12165664 del Registro de Predios de Lima, ya que han visto la necesidad de implementar un Centro de Interpretación de Conocimientos Tradicionales en Pesca Artesanal de la Zona Marino Costera de la Chira, Conchán y La Herradura. Asimismo, “el administrado” señaló que solicitó la cesión en uso al

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante “MVCS”) por ser la propietaria del citado predio, siendo que el “MVCS” le comunicó que pondría a disposición de la SBN el predio inscrito en la partida N° 12165664 del Registro de Predios de Lima. Adicionalmente, solicita audiencia presencial con los dirigentes de la Asociación para que expliquen los motivos de su solicitud. Para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) copia de la Carta N° 131-2022-VIVIENDA/OGA del 21 de setiembre de 2022; y, ii) plano perimétrico;

4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use¹ (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio² de un predio estatal a **título oneroso**, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68° 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 graciable³, es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla;

5. Que, el procedimiento de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 161.1 del artículo 161° 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. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento”;

6. Que, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” de conformidad con el artículo 163° del citado marco legal, debiendo tenerse presente que la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 0120-2021/SBN, es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva. Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, **sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud** y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

8. Que, en tal sentido, 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”**; y

¹ A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

² A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

³ **Decreto Supremo N° 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.”

en tercer lugar, el 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 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° 02700-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre de 2022, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitación e ingreso de coordenadas según cuadro de datos técnicos en el Datum WGS84, Zona 18S descritos en el plano perimétrico anexo a la solicitud, se obtuvo un área de 25 987,14 m² discrepando en área 17,34 m² de lo requerido por “el administrado”, por lo que la presente evaluación se hizo sobre el área digitalizada (“el predio”); **ii)** un área de 23 971,98 m² (representa el 92,25% de “el predio”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 12165664 del Registro de Predios de Lima (CUS 41082), el cual fue transferida a título gratuito a favor del “MVCS” para la ejecución del Proyecto “Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y Emisario Submarino - La Chira” conforme obra inscrito en el asiento C00002 de la partida registral antes citada, asimismo, en el asiento D00002 está anotada una cláusula de reversión; **iii)** un área de 1 936,84 m² (representa el 7,45% de “el predio”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 49025591 del Registro de Predios de Lima de propiedad de terceros; **iv)** un área de 78,32 m² (representa el 0,30% de “el predio”) se encontraría sin inscripción registral; **v)** “el predio” recae parcialmente sobre la Zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista), ZRP-PL (Playas) y OU (Otros Usos), de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Chorrillos, aprobado con Ordenanza N° 1044-MML publicada el 23 de julio de 2007 y Ordenanza N° 1076-MML publicada el 08 de octubre de 2007; **vi)** “el predio” no recae sobre LAM y Zona Restringida, toda vez que se encuentra sobre un acantilado y este rompe la continuidad; **vii)** consultada la imagen del Google Earth vigente al 13 de febrero de 2015, “el predio” se encontraría aparentemente desocupado;

10. Que, en el Informe Preliminar N° 02700-2022/SBN-DGPE-SDAPE se advirtió que un área de 23 971,98 m² (representa el 92,25% de “el predio”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 12165664 del Registro de Predios de Lima (CUS N° 41082), por lo que revisada la citada partida registral se advierte que mediante la Resolución N° 078-2008/SBN-GO-JAD del 24 de junio de 2008, aclarada con Resolución N° 119-2008/SBN-GO-JAD del 13 de octubre de 2008, esta Superintendencia transfirió el dominio a título gratuito del predio inscrito en la Partida N° 12165664 a favor del “MVCS”, para la ejecución del Proyecto “Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y Emisario Submarino – La Chira” (asiento C00002), asimismo, se estableció que la citada transferencia se encuentra sujeta a causal de reversión (asiento D00002);

11. Que, asimismo, del contenido de la copia de la Carta N° 131-2022-VIVIENDA/OGA del 21 de setiembre de 2022, se advierte que “el administrado” solicitó la cesión en uso del predio inscrito en la Partida N° 12165664 Registro de Predios de Lima al “MVCS”, en atención a lo cual la Oficina General de Administración del “MVCS” indicó que el citado predio es de propiedad de ese Ministerio y que: *“siendo que los terrenos entregados (devueltos) por la Concesionaria, no son de utilidad para la ejecución del Proyecto PTAR La Chira y por tanto, tampoco son útiles para el MVCS; resulta procedente ponerlos a disposición del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (...). Finalmente, se señala que en cuando a la solicitud de cesión en uso, esta podrá ser evaluada y en su caso atendida, luego de cumplida la asunción de titularidad del predio por parte del Estado representado por la SBN, conforme a la normatividad vigente”;*

12. Que, al respecto, cabe precisar que esta Subdirección no advirtió ninguna solicitud del “MVCS” que contenga el pedido de puesta a disposición del predio inscrito en la Partida N° 12165664 Registro de Predios de Lima, por lo que esta Superintendencia no es competente para atender el presente pedido respecto al 23 971,98 m²;

13. Que, por otro lado, respecto al área de 1 936,84 m² (representa el 7,45% de “el predio”) que recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 49025591 del Registro de Predios de Lima de propiedad de terceros, esta Superintendencia no tiene competencia sobre la misma;

14. Que, asimismo, de acuerdo al Informe Preliminar N° 02700-2022/SBN-DGPE-SDAPE, un área de

78,32 m² (representa el 0,30% de “el predio”) se encontraría sin inscripción registral, por lo que se debe tener presente que el numeral 5.4.6 de “la Directiva” señala que: *“La afectación en uso se constituye sobre predios de libre disponibilidad que se encuentran inscritos a favor del Estado o de la entidad titular del predio estatal. Sin embargo, la afectación en uso podrá ser otorgada a solicitud de las entidades, antes que se culmine con la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones establecidas en el artículo 76.2 del Reglamento”*. Sobre el particular tenemos que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece lo siguiente:

“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente”;

15. Que, concordante con ello tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento” dispone que: *“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”*, por tanto, no es procedente atender el pedido de “el administrado” respecto al área de 78,32 m²;

16. Que, ahora bien, “el administrado” solicitó audiencia presencial con los dirigentes de la Asociación para que expliquen los motivos de su solicitud; en atención a lo cual, mediante Oficio N° 09610-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2022, esta Subdirección programó la reunión solicitada para el día viernes 25 de noviembre de 2022, en la sede de esta Superintendencia, ubicada en la Calle Chinchón N° 890, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. Asimismo, se precisó a “el administrado” que en caso de no asistir a la reunión programada, podía solicitar nueva cita (reunión virtual o reunión presencial) a través de la plataforma virtual denominada “Reúnete Virtual y Presencial” que se encuentra a disposición las 24 horas del día a través de la página web www.sbn.gob.pe o el enlace <https://reunetevirtual.sbn.gob.pe/>;

17. Que, en consecuencia, **corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado”** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la presente solicitud;

18. Que, sin perjuicio de ello, es necesario que “el administrado” tenga presente que, los actos de administración que se solicitan sobre predios estatales bajo competencia de la SBN en representación del Estado, deben pasar por etapas, siendo que luego de la evaluación formal de la solicitud (numeral 137.1 del artículo 137° de “el Reglamento”) y verificado el derecho de propiedad del Estado, se evalúa la libre disponibilidad del predio estatal (numeral 137.2 del artículo 137° de “el Reglamento”)⁴, donde 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. En ese contexto, en su oportunidad, se procederá a realizar las acciones correspondientes para determinar si el predio estatal que solicite es de libre disponibilidad;

19. Que, finalmente, antes de presentar un pedido respecto a un predio estatal ante la SBN, “el administrado” debe consultar en el gobierno local si su proyecto es compatible con la zonificación del ámbito materia de interés;

⁴ **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”.

20. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y los Informes Técnicos Legales N°s 1294-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 1295-2022/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 23 de noviembre de 2022;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el señor **PEDRO MELCHOR ORTIZ AGUILAR**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez 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.

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales