

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0281-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 192-2025/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CONFEDERACIÓN NACIONAL DE EMPRENDEDORES DEL BICENTENARIO - CONFEBI** representada por el Presidente de su Consejo Nacional, Dany Marguita Pinedo Tauma, mediante la cual solicita la **CESIÓN EN USO** del predio de 60 846 118,00 m², ubicado entre los distritos de Ancón y Aucallama, provincias de Lima y Chancay, departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 13409088 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N.º 90249, 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 responsable 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 a los predios 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.º 019-2019/VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con la cual se aprobó el 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como para realizar el saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante el escrito S/N, presentado el 04 de febrero de 2025 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 03382-2025 y N.º 03386-2025), la **ASOCIACIÓN CONFEDERACIÓN NACIONAL DE EMPRENDEDORES DEL BICENTENARIO - CONFEBI** representada por el Presidente de su Consejo Nacional, Dany Marguita Pinedo Tauma (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio”, con la finalidad de destinarlo a la construcción de talleres productivos que permitan disminuir los accidentes de trabajo y la contaminación en la ciudad de

Lima; habiendo adjuntado para tal efecto la partida N.º 14824234 del Registro de Personas Jurídicas de Lima;

4. Que, el acto de administración de la cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”; siendo que el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento” establece 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 los parámetros establecidos en el numeral 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento”;

5. Que, de acuerdo al artículo 163 de “el Reglamento”, el procedimiento y los requisitos de la cesión en uso se encuentran desarrollados en los artículos 135, 100 y 153 de “el Reglamento”;; siendo que conforme a la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada por la Resolución N.º 0120-2021/SBN, las disposiciones de esta Directiva son de aplicación supletoria al presente procedimiento en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración su naturaleza;

6. Que, el numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento” dispone 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; 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”);

7. Que, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prescribe 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. Asimismo, de acuerdo a los numerales 137.1 y 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento”, 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; y, en el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad del predio sea estatal bajo competencia de esta Superintendencia**; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio**; y, 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 el CUS N.º 90249; producto de lo cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 00256-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2025, mediante el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º 13409088 a favor del Estado y está registrado en el SINABIP con el CUS N.º 90249; **ii)** el CUS N.º 90249 está destinado al Proyecto Especial Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi; **iii)** “el predio” no recae sobre predios rurales ni comunidades campesinas; **iv)** “el predio” recae parcialmente sobre el camino Qhapaq Ñan, tramo Huaura - Pachacámac; **v)** “el predio” recae sobre cincuenta y un (51) catastros mineros; **vi)** “el predio” recae sobre el Área de Conservación Regional, Sistema de Lomas de Lima; **vii)** “el predio” no recae sobre faja marginal, ríos y/o derechos de uso de agua; **viii)** “el predio” no recae sobre la red vial departamental / provincial / vecinal; **ix)** “el predio” recae sobre Zona Ecológica Paisajística 1 y 2 (ZEP-1 y ZEP 2), Área de Reserva Urbana (ARU) y Zona

Reservada Lomas de Ancón (ZR-LA); **x)** “el predio” no recae sobre pueblos indígenas u originarios; **xi)** “el predio” no recae sobre pueblos formalizados; **xii)** el predio recae parcialmente sobre el procedimiento de venta directa en trámite seguido con el Expediente N.º 152-2024/SBNSDDI; **xiii)** el predio recae parcialmente sobre siete (07) procesos judiciales, de los cuales, solo 2 no están concluidos; y, **xiv)** según la imagen satelital del Google Earth del 16 de febrero de 2024 y la Ficha Técnica N.º 0434 2019/SBN-DGPE-SDS, “el predio” aparentemente se encontraría totalmente desocupado;

10. Que, en mérito a la Resolución N.º 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2015, “el predio” fue independizado de la partida N.º 12186050 en la partida N.º 13409088 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado, conforme es de verse con el asiento C00001 de la partida N.º 13409088; por lo que, en tal sentido, “el predio” es de propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia;

11. Que, conforme se advierte con el asiento D00002 de la partida N.º 13409088, que es traslado del asiento D00003 de la partida matriz N.º 12186050, “el predio” forma parte del predio que en su oportunidad fue afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente a través de la Resolución N.º 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2011, a fin que lo destine al Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi y por un periodo indeterminado; siendo que hasta el momento no se ha declarado la extinción de dicha afectación en uso; por lo que, en tal contexto, a la fecha “el predio” cuenta con administrador vigente, como es el Ministerio del Ambiente; y por consiguiente, al haber sido materia de un acto de administración, **actualmente “el predio” no es de libre disponibilidad para los fines de su otorgamiento mediante cesión en uso**;

12. Que, de otro lado, de acuerdo a la definición de cesión en uso establecida en el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento”, por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho de usar temporalmente un predio de dominio privado estatal a título gratuito, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro, sea de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuve a los fines estatales; es decir, a fin que un particular lo destine a un proyecto sin la intención de obtener una contraprestación, dividiendo y/o renta por su ejecución y que colabore con las funciones del Estado;

13. Que, en atención a la finalidad señalada por “la administrada” en su solicitud: talleres productivos y unidades productivas; y, de acuerdo a los fines y objetivos de “la administrada” que se encuentran descritos en el asiento A00001 de su partida de constitución, la partida N.º 14824234 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, anexada a la presente solicitud, se ha determinado de modo claro y objetivo que el proyecto de “la administrada” tiene la finalidad de obtener un dividendo y/o utilidad por su ejecución; y que, por ende, el proyecto de “la administrada” tiene fines de lucro; por lo que, sin perjuicio de lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, por otra parte, en el presente caso no se da uno de los elementos constitutivos sine qua non de la cesión en uso para los fines de su otorgamiento, como es el proyecto sin fines de lucro;

14. Que, por lo antes glosado, si bien “el predio” es de propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; sin embargo, “el predio” no es de libre disponibilidad por cuanto se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente; siendo que en caso de extinguirse esta afectación en uso y de otorgarse la presente cesión en uso, “la administrada” estaría destinando “el predio” a un proyecto con fines de lucro, conforme a lo antes explicado; por lo que, en tal virtud y de acuerdo al numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señalado en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde que esta Subdirección **declare improcedente la presente solicitud, dando por concluido el presente procedimiento**; debiéndose archivar una vez haya quedado firme la presente resolución; no siendo necesario, por tanto, evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud;

15. Que, en atención a que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente en mérito a la Resolución N.º 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2011, se debe comunicar a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia dicha afectación en uso, a fin que proceda de acuerdo a sus competencias, de conformidad con “el ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “el TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0310-

2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACIÓN CONFEDERACIÓN NACIONAL DE EMPRENDEDORES DEL BICENTENARIO - CONFEBI**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

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

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

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal