



## **RESOLUCIÓN N.º 0076-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de febrero de 2019

**VISTO:**

El Expediente N.º 099-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por Lizardo Zumaeta Tuesta, Luis Enrique Delgadillo Quispe, Marcelino Pablo Garro Illanes y Plinio Olmedo Asalde Navidad, representantes de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS EMPRENDEDORES DE LIMA NORTE**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área total de 54,00 ha, la cual comprende dos áreas de 217 813,02 m<sup>2</sup> (en adelante "predio 1") y 322 186,95 m<sup>2</sup> (en adelante "predio 2"), ubicadas en el km 52 de la variante Pasamayo de la Panamericana Norte, en el distrito de Ancón, 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (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, mediante escrito s/n presentado el 15 de enero de 2019 (folios 1 y 2), Lizardo Zumaeta Tuesta, Luis Enrique Delgadillo Quispe, Marcelino Pablo Garro Illanes y Plinio Olmedo Asalde Navidad, representantes de la Asociación de Vivienda Los Emprendedores de Lima Norte, en adelante "la administrada", peticiona la cesión en uso del "predio 1" y del "predio 2", para ejecutar el proyecto de viviendas ecológicas "Los Emprendedores de Lima Norte – Avelino", a fin de atender la necesidad de vivienda de aproximadamente 330 familias. Asimismo, señala que el proyecto comprende la ejecución de obras viales, agua potable, alcantarillado, suministro de energía, redes de comunicación, parques y jardines. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) Copia de la Partida Registral N.º 14021900 del Registro de Personas Jurídicas de la Ofical Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima

<sup>1</sup> Aprobado por Ley N.º 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

(folio 03 al 06), b) Anteproyecto de Viviendas Ecológicas "Los Emprendedores de Lima Norte – AVIELINO" en la que se señala, entre otros, el cuadro de coordenadas UTM del "predio 1" (folio 07 al 24), c) Copia de la partida registral N.º 12175374 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima (folio 33 al 36).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en el artículo 107º de "el Reglamento", el cual prescribe 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 al artículo 110º de "el Reglamento", todo lo no previsto en el Subcapítulo XVI referido a la cesión en uso, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.

5. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva N.º 005-2011/SBN<sup>4</sup>, 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", aprobada mediante Resolución N.º 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución N.º 047-2016/SBN (en adelante "Directiva N.º 005-2011/SBN"), la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

6. Que, la cesión en uso se otorga sobre bienes de dominio privado estatal, pudiéndose otorgar excepcionalmente sobre bienes de dominio público, con la condición infranqueable de que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público, de conformidad con el artículo 18-A de "la Ley", incorporado por el Decreto Legislativo N.º 1358.

7. Que, el numeral 3.4 de la "Directiva N.º 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 32º 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 de aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, de lo señalado en los numerales 1.5 y 3.5 de la "Directiva N.º 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 del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva N.º 005-2011/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica remitida por "la administrada", advirtiéndose que no se adjuntaron

<sup>4</sup> Aprobado por Resolución N.º 050-2011/SBN, publicada el 17 de agosto de 2011, modificado por Resolución N.º 047-2016/SBN.



## RESOLUCIÓN N.º 0076-2019/SBN-DGPE-SDAPE

memorias descriptivas ni planos perimétricos de los predios solicitados, no obstante ello, en el documento denominado Anteproyecto de Viviendas Ecológicas “Los Emprendedores de Lima Norte – AVIELINO” se indica el cuadro de coordenadas UTM del “predio 1”; por lo cual, se procedió a evaluar en gabinete dicha información, contrastándose la misma con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 0022-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de enero de 2019 (folios 46 al 48), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** el “predio 1” forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 12175374 del Registro de Predios de Lima (folios 33) y anotado con CUS N.º 41680 (folios 49); **ii)** el predio inscrito en la Partida Registral N.º 12175374 del Registro de Predios de Lima se encuentra bajo la administración de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en mérito de la Resolución N.º 250-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de setiembre de 2011, a fin de que a través del Servicio de Parques de Lima se destine a Parque Zonal, conforme consta en el Asiento D00002 de la citada partida registral; **iii)** según el Plano de Zonificación del distrito de Ancón, aprobado mediante Ordenanza N.º 1018-MML del 29 de mayo del 2007, el “predio 1” se encuentra en Zona de Equipamiento con zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública) – Parque Zonal D; **iv)** de acuerdo al proyecto presentado por “la administrada”, el “predio 1” y el “predio 2” serán destinados a vivienda, no siendo de uso o servicio público tal como lo establecen las normas del procedimiento de cesión en uso; **v)** del contraste de las imágenes del CONIDA y del Google Eart, se observa que “el predio 1” se encuentra fuera de la zona urbana, en terreno eriazos y desocupado en su totalidad.

**11.** Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, ha quedado demostrado que “el predio 1” no es de libre disponibilidad ya que se encuentra vigente la Resolución N.º 250-2011/SBN-DGPE-SDAPE, de acuerdo a la cual la administración del “predio 1” le corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima, por tanto, no es procedente autorizar ningún acto de administración sobre el mismo.

**12.** Que, por otro lado, si bien “la administrada” no ha remitido documentación técnica respecto al “predio 2”, esta Subdirección ha procedido a evaluar el proyecto sobre la base del cual se sustenta el presente pedido de cesión en uso, resultado de lo cual se advierte que el proyecto de “la administrada” está orientado a que se adjudique gratuitamente lotes de vivienda a favor de particulares sobre el “predio 1” y el “predio 2”, presupuesto que no contempla el artículo 107º de “el Reglamento”; por lo cual, no es procedente el pedido de “la administrada”, y como consecuencia de ello, no es necesario solicitar documentación técnica del “predio 2”.

**13.** Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

**14.** Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 45º y 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la "Directiva N.º 005-2011/SBN", del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, Resolución N.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 194-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de febrero de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por Lizardo Zumaeta Tuesta, Luis Enrique Delgadillo Quispe, Marcelino Pablo Garro Illanes y Plinio Olmedo Asalde Navidad, representantes de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS EMPRENDEDORES DE LIMA NORTE**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Comuníquese y archívese.-**



  
**Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES