



RESOLUCIÓN N°0402-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 05 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 275-2018/SBNSDAPE, respecto del procedimiento de **CESIÓN EN USO** solicitado por **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Raquel Antuanet Huapaya Porras, en torno del área de 621,74 m², que forma parte de un área de mayor extensión ubicado entre las Laderas del Este Oeste y Cumbre del denominado cerro La Milla, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 11412588 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 37277 (en adelante “el predio”);

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante “la Ley”), su Reglamento² 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 Estatales³ (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 carta n.º. 130-2018-ESPS del 20 de marzo de 2018 (fojas 03 y 04) la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL (en adelante “el administrado”), solicitó en cesión en uso “el predio” para destinarlo a la construcción del Reservorio Proyecto R-05 correspondiente al proyecto denominado “Ampliación

¹ Aprobado por Ley n.º 29151, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 14 de diciembre de 2007.

² Aprobado con 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 diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Sector 206 - cerro La Milla- distrito de San Martín de Porres”, para cuyo efecto adjuntó entre otros los siguientes documentos: **a)** fotocopia del certificado de vigencia de poder de la apoderada Raquel Antuanet Huapaya Porras, expedida por la Oficina Registral de Lima (fojas 5 al 7), **b)** Certificado de Búsqueda Catastral (foja 10 al 12), **c)** fotocopia de la partida registral n.º 11412588 (fojas 14 al 17), **d)** título archivado n.º 149211 del 12 de agosto del 2002 (fojas 19 al 34), **e)** título archivado n.º 517772 del 11 de octubre del 2006 (fojas 36 al 44), **f)** título archivado n.º 177962 del 13 de marzo del 2009 (fojas 46 al 57), **g)** título archivado n.º 241654 del 21 de marzo del 2011 (fojas 59 al 71) **h)** memoria descriptiva (74 al 76), **i)** Plan Conceptual (fojas 79 al 86), **j)** formato SNIP 09, con código n.º 325600 (fojas 91 al 108), **k)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.ºs 0796 y 0797-2017-SGOP-GDU/MDSMP (foja 110 Y 111), **l)** plano perimétrico y ubicación (foja 116), **m)** plano perimétrico CU-02 (foja 117), plano perimétrico CU-02A (foja 118);



Respecto del procedimiento de cesión en uso de “el predio”

4. Que, el procedimiento de cesión en uso se encuentra regulado en el artículo 107º de “el Reglamento”, el cual prescribe que: “(...) *Por la cesión en uso solo 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 (...)*”;



5. Que, para la tramitación del procedimiento de cesión en uso, resulta aplicable supletoriamente la Directiva n.º 005-2011/SBN, 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 la “Directiva”), en mérito a su Tercera Disposición Complementaria y Final⁴;

6. Que, asimismo, de conformidad con el numeral 2.5 del artículo n.º 2 de la “Directiva”, la cesión en uso se constituye sobre predios de libre disponibilidad, que se encuentren inscritos a favor del Estado y que sean de competencia de esta Superintendencia;

7. Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende la **determinación de la propiedad estatal**, que **“el predio” se encuentre bajo competencia de esta Superintendencia**, su **libre disponibilidad** y la **determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**; conforme se desarrolla a continuación:



7.1. De la revisión del Informe Preliminar n.º. 0931-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de abril de 2018 (fojas 120 al 125) elaborado por profesionales de esta Subdirección se determinó que: **3.6** Se encontró el proceso judicial con legajo n.º 043-2018 y Expediente Judicial n.º. 0525-2017, el cual se encuentra como no concluido, **3.9** El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º. 0797-2017-SGOP-GDU/MDSMP con fecha de caducidad 06.07.2020, presentado por “el administrado” indica que el predio de área de 324,4677 m² del cerro La Milla (parte alta) se encuentra sobre la zonificación OU: Otros Usos. Además, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º. 0796-2017-SGOP-GDU/MDSMP con fecha de caducidad 06.07.2020, presentado por “el

⁴ Tercera.- Aplicación supletoria

Las normas previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de asignación o reasignación de bienes de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso sobre bienes de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de dichos ellos.



RESOLUCIÓN N°0402-2019/SBN-DGPE-SDAPE

administrado" indica que el predio de área de 297,4494 m² del cerro La Milla (parte alta) se encuentra sobre la zonificación RDM: Residencial de Densidad Media. La sumatoria de las áreas de los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios mencionados da como resultado un área de 621,92 m², la misma que excede en 0.18 m² al área solicitada en cesión en uso (621,74 m²). Asimismo, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de San Martín de Porres, aprobado mediante Ordenanza N° 1015 - MML del 19-04-07 publicada el 14-05-07, "el predio" se encuentra sobre dos zonificaciones, OU: Otros Usos y RDM: Residencial Densidad Media".

- 7.2. Mediante Oficio n° 4061-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de mayo de 2018 (foja 130) se puso en conocimiento de "el administrado" que conforme al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n° 0796-2017-SGOP-GDU/MDSMP un área de 297,44 m² que forma parte del área solicitada en afectación en uso recae sobre Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), el cual no guarda compatibilidad con la finalidad para el cual requiere "el predio", solicitando la presentación de un nuevo Certificado de Parámetros Urbanísticos, siendo reiterado dicha petición por Oficio n° 6288-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de julio de 2018 y comunicando que técnicos de esta Subdirección realizarían una inspección técnica al "predio" (foja 132).
- 7.3. Respecto a los procesos judiciales en torno al CUS n° 37227 de "el predio", se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando n° 3089-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de julio de 2018 (foja 131), a fin que señalen que procesos se encuentran vigentes y si existe medida cautelar que impida el otorgamiento de actos de administración, a lo que dieron respuesta a través del Memorando n° 1044-2018/SBN-PP (foja 133), comunicando que el expediente n° 645-2009 fue declarado en abandono judicial habiendo concluido sin pronunciamiento sobre el fondo, y sobre el expediente n° 043-2018 informa que este se encuentra asignado como legajo no como expediente con Carpeta Fiscal n° 525-2017 donde se registra una denuncia penal por presunta comisión de delito contra el patrimonio en su modalidad de Usurpación y otros delitos en agravio del Estado, siendo denunciante la SBN y denunciados los integrantes de la Asociación la Merced cerro Milla, el mismo que se encuentra en etapa de investigación preliminar;

8. Que, en mérito al subnumeral 3.5 de "la Directiva" profesionales de esta Subdirección el 17 de agosto de 2018, realizaron inspección técnica a "el predio" en la cual determinaron lo siguiente: "Un aproximado de 35 % del total del predio se



ubica sobre ladera del cerro, con pendiente pronunciada, el resto se ubica sobre área ligeramente plana, donde se observó desmontes de tierra, arena, escombros y otra parte es utilizada como zona de maniobra de vehículos, una parte se superpone en aprox. 20,96 m² sobre una vía de tierra, se ha verificado que pasa por el predio un tendido de línea eléctrica de 60 kv. (Esta medida conforme al mapa de instalaciones de alta tensión del Osinerming)", conforme a lo señalado en la Ficha Técnica n°.1230-2018/SBN-DGPE-SDAPE (foja 144);



9. Que, a través del Oficio n°. 8967-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de setiembre de 2018 (foja 145) se puso en conocimiento de "el administrado" lo observado en la inspección técnica, precisando que el área materia de análisis de 621,74 m² sería reducida en 20,96 m² que pertenece a la superposición sobre la vía encontrada, quedando un área de libre disponibilidad de 600,78 m² para ser otorgada en cesión en uso, asimismo, se le indicó que la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres advirtió en el Memorándum Múltiple n°. 020-2018/GM/MDSMP que los Asentamientos Humanos Buena Vista de San Germán y San Pedro del cerro La Milla presentan peligro por sismo y derrumbe por lo que toda construcción ubicada en dicha zona es vulnerable a movimientos sísmicos, generándose peligro por desprendimiento de rocas, precisando que si pese a dichas condiciones requiere el inmueble, deberá tomar las medidas necesarias para un correcto uso y protección del bien de un deterioro o destrucción de "el predio";



10. Que, en el citado Oficio, se indicó que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n°. 0796-2017-SGOP-GDU/MDSMP, registra una Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) la cual no guarda compatibilidad con la finalidad requerida para "el predio", por lo que se podría otorgar la cesión en uso condicionada a que se entregue el respectivo Certificado en un plazo de dos (02) años, bajo apercibimiento de extinguirse la cesión en uso de pleno derecho, solicitando al "administrado" la ratificación del área de libre disponibilidad y la aceptación de la condición del "predio" para seguir con la evaluación del procedimiento;

11. Que, mediante el Oficio n°. 10558-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de noviembre de 2018 (foja 151) se otorgó a "el administrado" un plazo de diez (10) días útiles para que emita pronunciamiento sobre lo solicitado en el Oficio precedente, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento administrativo y declararse el abandono, cabe precisar que "el administrado" fue notificado el 19 de noviembre de 2018, conforme consta en el cargo de notificación; por tanto, el plazo para subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección vencieron el 3 de diciembre de 2018 (foja 151);

12. Que, mediante Carta n.º 040-2018-CCPSM presentado a esta Superintendencia el 6 de diciembre de 2018 (foja 152 al 168), el Consorcio Consultor Proyecto San Martín en virtud de las atribuciones que le otorgó "el administrado" según lo estipulado en el ítem 7.1 de los términos de referencia del Servicio de Consultoría para la elaboración del Estudio definitivo – Expediente Técnico del Proyecto: "Ampliación y Mejoramiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado del sector 206 – cerro La Milla, Distrito San Martín de Porres", precisó el área propuesta de 600.78 m² para la cesión en uso y solicitó acogerse a lo dispuesto en el subnumeral 3.4 del numeral 3 de "la Directiva" para que le otorguen un plazo de dos (2) años a fin de gestionar y obtener el cambio de zonificación ante la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres;

13. Que, está demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con ratificar lo requerido y subsanar –dentro del plazo otorgado–, las observaciones advertidas por



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°0402-2019/SBN-DGPE-SDAPE

esta Subdirección, por lo que corresponde declarar improcedente la cesión en uso de "el predio";

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", "la Directiva" "la LPAG", Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0904-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de mayo de 2019 (fojas 172 y 173).

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** en torno del área de 621,74 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado entre las Laderas del este Oeste y Cumbre del denominado cerro La Milla, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.° 11412588 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez que haya quedado firme la presente Resolución.

Comuníquese y Archívese.-



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

