



RESOLUCIÓN N°0689-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 08 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 828-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **CARLOS AUDIE CAMACHO VALERIANO**, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** de un área de 12 927 815,33 m² ubicado entre el kilómetro 43 hasta el kilómetro 51 de la avenida 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 al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el "TUO de la Ley n.° 29151"), 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 Oficios n.°s 144-2019/VIVIENDA/VMVU presentado el 28 de junio de 2019 (S.I. n.° 21554-2019, folio 28) y 150-2019/VIVIENDA/VMVU presentado el 03 de julio de 2019 (S.I. n.° 22037-2019, folio 1), el Viceministro de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Jorge Arévalo Sánchez, trasladó los Oficios n.°s 005829-2019-DP/SSG del 19 de junio de 2019 y 006163-2019-DP/SSG del 27 de junio de 2019, con los cuales la Subsecretaria General del Despacho Presidencial, María Sara Aguirre Pajuelo trasladó a su vez los escritos s/n del 14 y 24 de junio de 2019, respectivamente, mediante el cual **Carlos Audie Camacho Valeriano** (en adelante "el administrado") señaló que en representación del Consejo Directivo de la **Asociación Programa de Interés Social de Viviendas Productivas Casa Huertos Alicia**, peticona la cesión en uso de "el predio" para ejecutar el proyecto "Programa de Interés Social de Viviendas Productivas Casa Huerto Alicia", a fin de atender la necesidad de vivienda de aproximadamente 8 510 familias. Para tal efecto presentó, entre otros, los

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 09 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de “el administrado” (folio 06); **b)** copia simple del Plan Conceptual del proyecto “Programa de Interés Social de Viviendas Productivas Casa Huerto Alicia” del 24 de junio de 2019, sin vistos ni firmas (folios 07 al 10); **c)** copia simple del escrito s/n con el cual “el administrado” solicitó la cesión en uso de “el predio” dirigido al Presidente Constitucional del Perú, el cual fue recepcionado por el Área de Atención al Ciudadano y Trámite Documentario del Despacho Presidencial el 14 de junio de 2019 (folio 11); **d)** copia simple del Oficio n.º 9782-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre de 2018 (folios 12 y 13), en el cual, en atención a la S.I. n.º 31517-2018, esta Subdirección solicitó a “el administrado” aclarar su petitorio y se le precisaron los requisitos que se debían presentar en caso sobre el inmueble se pretenda ejecutar un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro; **e)** copia simple del escrito s/n presentado ante esta Superintendencia el 23 de agosto de 2018 por “el administrado” (S.I. n.º 31517-2018, folios 14 y 15); **f)** copia simple del Oficio n.º 1358-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018 (folios 16 y 17), en el cual, en atención a la S.I. n.º 42377-2017, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia señala que “*el predio materia de consulta se superpone con la solicitud de ingreso n.º 12189-2017 – Exp. n.º 463-2017/SBNSDDI por el cual el Ministerio de Transporte y Comunicaciones – MTC solicitó la reserva de predio de varias áreas, así también mediante solicitud de ingreso n.º 14886-2017 – Exp. n.º 343-2017/SBNSDDI la Asociación Centro de Apoyo al Desarrollo Comunal Perú “Cadecop” solicitó la venta directa del área de 3 684 295,58 m², procedimientos que se encuentran en evaluación (...)*”; **g)** memoria descriptiva de un área de 12 927 814,72 m² de enero de 2019 (folios 32 y 33); **h)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías n.º 0448-2019-MML-GDU-SPHU (folios 50 y 51); **i)** plano de arquitectura – lotización, lámina L-01 de mayo de 2017, 2018 y 2019 (folio 56); **j)** plano de arquitectura – lotización, lámina U-01 de mayo de 2017, 2018 y 2019 (folio 57); y, **k)** planos de arquitectura – perimétrico, láminas P-01 de mayo de 2017, 2018 y 2019, respecto a un área de 12 927 814,72 m² (folios 58 y 59).

4. Que, es necesario tener presente que “el administrado” no acreditó tener facultades de representación de la Asociación Programa de Interés Social de Vivienda Productivas Casa Huerto Alicia, ni indicó el número de partida registral donde constaría inscrita la persona jurídica.

5. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo XVI del Capítulo IV del Título III de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 107º 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 con lo señalado el artículo 110º de “el Reglamento”, lo no previsto en el referido Subcapítulo, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.

6. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 005-2011/SBN⁴, 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 “Directiva n.º 005-2011/SBN”, la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

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

4 Aprobada por Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada por Resolución n.º 047-2016/SBN.



RESOLUCIÓN N°0689-2019/SBN-DGPE-SDAPE

presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

8. Que, por su parte, el artículo 32° 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 demás que se encuentran bajo su competencia. En concordancia con ello, de lo señalado en los numerales 2.5 y 3.5 de la “Directiva n.° 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 estatal bajo competencia de 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.° 005-2011/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. 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.° 0757-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de julio de 2019 (folios 60 al 62), determinándose, entre otros, respecto “el predio” lo siguiente: **i)** del desarrollo de las coordenadas descritas en los documentos técnicos presentados en el Datum WGS84 – Zona 18 Sur, se advirtió que el predio tiene un área de 12 927 815,33 m², el cual discrepa ligeramente en 0,61 m² con el área de 12 927 814,72 m², señalada en la documentación técnica de “el administrado”; asimismo, a fin de realizar la presente evaluación se transformó el polígono (área de 12 927 815,33 m²) del Datum WGS84 al Datum PSAD56; **ii)** un área aproximada de **11 097 856,87 m²** (representa aproximadamente el 85.84 % de “el predio”) se superpone sobre predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de la Producción en la partida n.° 13409092 del Registro de Predios de Lima (anotado con CUS n.° 90253); **iii)** un área aproximada de **1 084 684,65 m²** (representa aproximadamente el 8.39 % de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida n.° 13409088 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.° 90249, destinado al Proyecto Especial Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi, el cual está afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente (Resolución n.° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE); **iv)** un área aproximada de **107 708,05 m²** (representa aproximadamente el 0.83 % de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida n.° 12186048 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.° 41638, afectado en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima para parque zonal (Resolución n.° 250-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de setiembre de 2011); **v)** un área aproximada de **134 673,71 m²** (representa aproximadamente el 1.04 % de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida n.° 12175374 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.° 41680, afectado



en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima para parque zonal (Resolución n.º 250-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de setiembre de 2011); **vi**) un área aproximada de **285 634,43 m²** (representa aproximadamente el 2.21 % de "el predio") se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 42647683 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 26225, la cual es utilizada como vía pública (Carretera Panamericana Norte); **vii**) un área aproximada de **217 257,62 m²** (representa aproximadamente el 1.68 % de "el predio") se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 13409089 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 90251, destinado a la ampliación del Proyecto Especial Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi, el cual está afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente (Resolución n.º 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE); **viii**) según el Certificado de Zonificación y Vías n.º 0448-2019-MML-GDU-SPHU, "el predio" se encuentra en su mayor extensión sobre área zonificada como Parque Industrial (PI), además se advierte que la zona izquierda del área solicitada presenta zonificación calificada como Otros Usos (OU) y Comercio Industrial; y; **ix**) insertado el polígono de "el predio" solicitado en el aplicativo Google Earth, con imagen satelital de fecha agosto de 2018, se puede visualizar que éste se encuentra desocupado y no presenta edificaciones en su interior.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente tenemos que el 85.84 % de "el predio" se superpone con el predio de mayor extensión de propiedad del **Ministerio de la Producción**, anotado con el CUS n.º 90253, el mismo que le fue transferido por esta Superintendencia mediante Resolución n.º 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2015 para que lo destine a la ejecución del proyecto denominado "Parque Industrial de Ancón"; asimismo, mediante Resolución n.º 210-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2017 se suspendió desde el 26 de junio de 2015 hasta noviembre de 2025, el computo del plazo de un (1) año y de dos (2) años, respectivamente, otorgados en los artículos quinto, sexto y séptimo de la Resolución n.º 123-2015/SBN-DGPE-SDDI, por lo que esta Superintendencia carece de competencia para autorizar un acto de administración sobre el mismo.

12. Que, las áreas que recaen sobre los CUS n.ºs 90249, 41638, 41680 y 90251, no son de libre disponibilidad ya que existen actos de administración vigentes sobre los mismos, por lo que no pueden ser objeto de acto de administración alguno en atención a la normatividad indicada en el octavo considerando. Asimismo, respecto al área que recae sobre el CUS n.º 26225 se debe tener presente que la Carretera Panamericana Norte es una red vial nacional cuya competencia está a cargo del Ministerio de Transportes y Comunicaciones de conformidad al literal a), numeral 6.2, artículo 6º del Reglamento de Jerarquía Vial, aprobado con el Decreto Supremo n.º 017-2007-MTC.

13. Que, por otro lado, "el administrado" ha señalado que el proyecto "Programa de Interés Social de Viviendas Productivas Casa Huerto Alicia" que pretender ejecutar sobre "el predio" es un proyecto de carácter social que beneficiará a más de 8 510 familias, dando solución al déficit habitacional de los peruanos sin techo y que no cuenten con recursos económicos para acceder al sistema financiero y a una vivienda; asimismo, señaló que dicho proyecto contará con espacios que estarán integrados para potenciar la productividad de las casas huertas y contará con servicios complementarios. Adicionalmente, según el plan conceptual presentado, este proyecto posibilitará que dichas familias puedan acceder a un terreno (el cual se encuentra abandonado) del Estado en forma gratuita o en cesión de uso a plazo indeterminado, generando con ello que las familias cuenten con una vivienda casa huerta que les permitirá una producción familiar para el autoconsumo y poder generar una producción adicional para su comercialización.

14. Que, sobre este particular, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use⁵ o adquiera el dominio⁶ de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al artículo 36º de "el Reglamento"; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción.

⁵ A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4º de "el Reglamento".

⁶ A través de actos de disposición de conformidad al literal c) del artículo 4º de "el Reglamento".





RESOLUCIÓN N°0689-2019/SBN-DGPE-SDAPE

15. Que, en el presente caso, esta Subdirección ha procedido a evaluar el proyecto sobre la base del cual se sustenta el presente pedido de cesión en uso, de lo cual se advierte que “el administrado” solicita “el predio” por plazo indeterminado y para destinarlo principalmente a fines habitacionales, es decir, **el proyecto de “el administrado” está orientado a la adjudicación gratuita de lotes de vivienda a favor de particulares**, presupuesto que no contempla el artículo 107° de “el Reglamento”. Asimismo, tenemos que acceder al pedido de “el administrado” implicaría un desplazamiento de dominio tácito de un predio estatal a favor de un particular, en este contexto tenemos que el artículo 74° de “el Reglamento” establece que los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa (acto que implica el desplazamiento de dominio de los bienes estatales) sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa.

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

17. 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 45° y 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, la “Directiva n.° 005-2011/SBN”, Resolución N.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 1510-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de agosto de 2019 (folios 70 y 71).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **CARLOS AUDIE CAMACHO VALERIANO**, 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.-



Asog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES