



RESOLUCIÓN N° 1483-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 896-2018/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AUTOGESTIONARIA SAN BENITO**, representado por su presidente, Emiliano Liberato Chamorro, mediante la cual peticiona **CESIÓN EN USO** del área de 108 297,92 m² ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima; 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 escrito presentado el 6 de diciembre de 2018 (S.I. n.° 44333-2018, foja 3), mediante cual la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AUTOGESTIONARIA SAN BENITO**, representado por su presidente, Emiliano Liberato Chamorro (en adelante "el administrado"), peticiona cesión en uso respecto del área de 108 297,92 m² que según su solicitud se encuentra inscrita en la partida n.° 12759032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX- Sede Lima, donde se ejecutaría el anteproyecto denominado "Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito" cuyo objetivo principal es la construcción de viviendas autogestionarias, la cual contará con casas ecológicas. Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado de Zonificación y Vías


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.



n.º 1495-2016-MML-GDU-SPHU (fojas 8 al 11); **b)** Copia Literal de la partida n.º 11036689 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 12 al 15); **c)** partida n.º 12759032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16 al 26); **d)** Memoria Descriptiva de anteproyecto "Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito" (fojas 27 al 62); **e)** Memoria Descriptiva de predio firmado por profesional competente (fojas 63 y 64); **f)** Plano perimétrico - localización, lamina P-01, firmado por profesional competente(foja 65); **g)** Plano de Lotización, plano n.º L-01, firmado por profesional competente (foja 66);




4. 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;



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/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;

6. 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 demás que se encuentran bajo su competencia. En concordancia con ello, de lo señalado en los numerales 2.4, 2.5 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;



7. 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.º 005-2011/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por "el administrado", resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 0214-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2018 (fojas 70 al 72), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **a)** El área de 108 297,82 m², se superpone sobre dos (2) predios del Estado y sobre un área sin registro SINABIP: **i)** Un área de 88 382,14 m², inscrito en la partida n.º 12759032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, y anotado en el Registro SINABIP con CUS n.º 56405, **ii)** Un área de 3 425,81 m² inscrito en la partida n.º 13308415 del Registro

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



RESOLUCIÓN N° 1483-2019/SBN-DGPE-SDAPE

de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX – Sede Lima, y anotado en el Registro SINABIP con CUS n.° 87253; **b)** Se advierte que los predios con CUS n.° 56405 y n.° 87253, fueron transferidos al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, destinado a ejecutar el proyecto "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo" conforme a las resoluciones n.° 019-2012-SBN-DGPE-SDDI, 440-2014/SBN-DGPE-SDDI, 0519-2014/SBN-DGPE-SDDI y 0718-2016/SBN-DGPE-SDDI; **c)** El resto del área solicitada de 16 489,87 m² aprox. se encuentra sobre área sin registro SINABIP, por determinar titularidad;

9. Que, considerando que el Informe Preliminar antes señalado fue realizado en el 2018, a efectos de actualizar dicha información, se elaboró el Informe Preliminar n.° 01401-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2019 (fojas 86 al 88), en el que en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **a)** "el predio" de 108 297,82 m², se superpone en un 84,77% sobre dos (2) predios del Estado que tienen por titular al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento: **i)** predio de un área de 88 382,14 m², inscrito en la Partida Registral n.° 12759032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX – Sede Lima, y anotado en el Registro SINABIP con CUS n.° 56405; y, **ii)** predio de un área de 3 425,81 m² inscrito en la Partida Registral n.° 13308415 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX – Sede Lima, y anotado en el Registro SINABIP con CUS n.° 87253. Dichos predios fueron transferidos al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, destinado a ejecutar el proyecto "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo"; **b)** el resto del área solicitada de 16 489,87 m² aprox. (15,23%) se encuentra sobre área sin registro SINABIP y sobre el cual se advierte, según el visor de mapas de la Sunarp con fecha de consulta 21.11.2019 que no hay información disponible de partidas inscritas; **c)** respecto al resto del área solicitada (16 489,87 m² aprox.) se superpone parcialmente en un área de 5 304,88 m² aproximadamente con la S.I. n.° 28400-2019, relacionado al trámite de primera inscripción de dominio que se encuentra en trámite bajo el Exp. N° 1197-2019/SBNSDAPE, dicho procedimiento cuenta con Resolución N° 1125-2019/SBNSDAPE;

10. Que, adicionalmente a lo expuesto se revisó la partida n.° 12759032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX – Sede Lima, advirtiéndose que obra registrado en el asiento D00003 una suspensión de plazo aprobada con Resolución n.° 1141-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2018, que dispuso que dicha suspensión operará desde el 24 de julio de 2017 hasta como máximo enero del 2021, para el cumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución n.° 718-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016, para que cumpla con presentar el contrato de adjudicación o concesión para la ejecución del proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo" caso contrario se revertirá a favor del Estado; por lo que, se determina que actualmente se encuentra vigente y dentro del plazo otorgado;



11. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, ha quedado demostrado que el área de 91 807,95 m² que forma parte de "el predio" no es de libre disponibilidad ya que se encuentra vigente las resoluciones n^{ros} 019-2012-SBN-DGPE-SDDI, 0718-2016/SBN-DGPE-SDDI y 1141-2018/SBN-DGPE-SDDI de acuerdo a la cual la administración de parte de "el predio" le corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y respecto del resto del área solicitada 16 489,87 m² se superpone parcialmente en un área de 5 304,88 m² aproximadamente, relacionado al trámite de primera inscripción de dominio y sobre el resto no hay información disponible de partidas inscritas, por lo que respecto al área 16 489,87 m² no se puede determinar que sea propiedad del Estado; en tal sentido, no es procedente autorizar ningún acto de administración sobre "el predio";

12. Que, por otro lado, efectuada la revisión de la partida n.º 11036689 del Registro de Personas Jurídicas correspondiente a la inscripción registral de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AUTOGESTIONARIA SAN BENITO** (foja 12) se verifica que uno de sus fines es adquirir terreno destinado para la construcción de vivienda; asimismo, se procedió 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 anteproyecto presentado por "el administrado" tiene como objetivo principal que se construya viviendas autogestionarias (casas ecológicas), es decir, estaría orientado a la construcción de lotes de vivienda a favor de particulares, presupuesto que no contempla el artículo 107º de "el Reglamento"; toda vez que sólo se otorga cesión en uso de un predio estatal de forma excepcional y temporal para la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo;

13. 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;

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 "TUO de la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", la "Directiva n.º 005-2011/SBN", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales n^{ros} 2370, 2371 y 2372-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 3 de diciembre de 2019 (fojas 91 y 96).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AUTOGESTIONARIA SAN BENITO**, 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.

Comuníquese y archívese.-




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