

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0095-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 29 de enero del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 1125-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ABRAHAM VILLACORTA OLANO**, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** de un área de 608 575, 02 m<sup>2</sup>, ubicado en el extremo noreste de la Zona 2 de la Pampa Tres Cruces, al extremo suroeste del Cerro Calanguillo y al sur del Balneario Puerto Viejo en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 21021539 del Registro de Predios de Cañete y anotado con CUS n.º 39530 (en adelante de “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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>[1]</sup> (en adelante el “TUO de 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 estos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante escrito presentado el 09 de setiembre de 2019 (S.I. n.º 29674-2019), **JOSÉ ABRAHAM VILLACORTA OLANO** (en adelante “el administrado”), peticona la cesión en uso de “el predio”, para la ejecución del proyecto denominado “Playa - Complejo Deportivo de Alto Rendimiento”, con la finalidad de atender a las personas que vivan en San Antonio de Cañete o zonas aledañas que quieran practicar o practiquen algún deporte y deseen mejorar su rendimiento deportivo (folios 1 y 2). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i**) anteproyecto denominado “Playa – Complejo Deportivo de Alto Rendimiento” (folios 5 al 21); **ii**) copia simple de la memoria descriptiva n.º 466-2003/SBN-GO-JAR del 11 de julio de 2003 (folios 23 al 27); **iii**) copia simple del plano perimétrico - ubicación n.º 672-2003/SBN-GO-JAR del 11 de julio de 2003 (folio 28); **iv**) copia simple de fotografías de “el predio” (folios 29 al 37); **v**) copia certificada de la partida n.º 21021539 del Registro de Predios de Cañete (folios 39 al 62); y, **iv**) copia simple del plano perimétrico y ubicación n.º 672-2003/SBN-GO-JAR del 11 de julio de 2003 (folio 63);

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 107° 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**”*. Asimismo, de conformidad con lo señalado el artículo 110° del citado 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, en ese sentido, el procedimiento y los requisitos para su procedencia de una cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.° 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” (en adelante “la Directiva”), la que se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final;

6. Que, ahora bien, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo 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;

7. Que, el numeral 3.4 de la “Directiva n.° 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, **la titularidad del predio**, esto es, que se encuentre bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo orden, **la libre disponibilidad** del mismo; 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 el ordenamiento jurídico vigente;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de los cual se emitió el Informe Preliminar n.º 01092-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de setiembre de 2019 (folios 64 al 66), ampliado mediante Informe Preliminar n.º 03327-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2020 (folios 64 al 66), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 21021539 del Registro de Predios Cañete y registrado con CUS n.º 39530; **ii)** “el administrado” no cumplió con presentar los requisitos técnicos señalados en “la Directiva”; **iii)** sobre “el predio” recae dos procesos judiciales de reivindicación seguido por esta Superintendencia contra Oswaldo Celestino Chauca Navarro, el cual se viene llevando en el expediente judicial n.º 082-2017 ante el 1º Juzgado Civil de Cañete y en el expediente judicial n.º 068-2017 ante el Juzgado Mixto de Mala; **iv)** revisada la página web de la Municipalidad Provincial de Cañete, no se pudo ubicar el plano de zonificación vigente de “el predio”; **v)** de la revisión de la Base Temática de la SBN y referencial de Sunarp, se observa superposición total con el polígono de la Comunidad Campesina de Chilca; sin embargo revisada el geoportal web del Minagri no se observa superposición con comunidad alguna; **vi)** revisada la base gráfica e informativa en Arc GIS (formato shape), se tiene que “el predio” se superpondría mínimamente en el extremo norte con la vía vecinal afirmada con código de ruta LM-839; **vii)** revisada el geoportal del Ministerio de Cultura denominada Sistema de Información Geográfica de Arqueología, se observa que “el predio” se superpone con el Monumento Arqueológico Prehispánico graficado de manera referencial como un punto denominado Puerto Viejo II. Al respecto, a través de los Oficio n.º<sup>OS</sup> 3904- 2019/SBN-DGPE-SDDI y 1082-2019/SBN-DGPE-SDDI, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario consultó al Ministerio de Cultura, sobre dicha superposición con relación a un predio solicitado en venta directa que recae sobre el CUS n.º 39530 (S.I. n.º 18625-2019), el mismo que mediante el Oficio n.º 000335-2020-DSFL/MC presentado el 06 de mayo de 2020 (S.I. n.º 07436-2020), el Ministerio de Cultura, informa que ha determinado que no descarta la presencia de monumentos arqueológicos en jurisdicciones, todavía no registrados, señalando que los monumentos arqueológicos prehispánicos forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación; por lo tanto, se encuentran amparados en el artículo 21º de nuestra Constitución, así como la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación y el D.S. n.º 016-85 que determinan su carácter intangible, inalienable e imprescriptible, indicando que las acciones contrarias al marco jurídico indicado, son materia de sanciones de acuerdo a Ley; y, **viii)** según las imágenes satelitales de Google Earth (abril de 2019), se visualiza que “el predio” se encontraría conformado por un terreno eriazo con lomadas cuyo extremo oeste está conformado por acantilados que colindan con una pequeña zona de playa. Por otra parte, se observa algunos sectores de menor dimensión con ocupaciones; además, se encontraría cercado por el lado noroeste, también se observan algunas ocupaciones temporales en el lado que colindan con la playa;

10. Que, de acuerdo a lo descrito en el considerando precedente existe superposición detectada en “el predio” con sitios Arqueológicos; por tanto, se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre estos, debido a su condición de Patrimonio Cultural de la Nación, conforme lo establece el Artículo 21º de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo 6º de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; en ese sentido, “el predio” tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible; por consiguiente, no es procedente autorizar ningún acto de administración sobre el mismo; **en consecuencia, no resulta procedente atender la solicitud de cesión en uso del predio;**

11. Que, además, se observa que “el predio” referencialmente se superpondría totalmente con la Comunidad Campesina de Chilca; sin embargo, se debe indicar que los linderos de la citada comunidad no se encuentran definidas. Al respecto, es menester mencionar el artículo 2º de Ley de Comunidades Campesinas Deslinde y Titulación de Territorios Comunales - Ley n.º 24657, el cual señala que el territorio comunal está integrado por las tierras originales de la comunidad, las tierras adquiridas de acuerdo al derecho común y agrario, y las adjudicadas con fines de reforma Agraria. Las tierras originarias comprenden: las que la Comunidad viene poseyendo, incluyendo las eriazas, y las que indican sus títulos;

**12.** Que, en virtud de lo expuesto, de conformidad con lo señalado en el considerando décimo de la presente resolución corresponde declarar improcedente el pedido y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución;

**13.** Que, por otro lado, corresponde poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin que procedan conforme a sus atribuciones;

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", la "Directiva n.º 005-2011/SBN", Resolución n.º 065-2020/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0115-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de enero de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por **JOSÉ ABRAHAM VILLACORTA OLANO**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión para los fines de su competencia.

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

**Comuníquese publíquese en la página web de la SBN y regístrese.-**

VISTOS:

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

FIRMA:

**SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**

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

[2] Aprobado por el 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.

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