

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0265-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 16 de marzo del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.° 862-2020/SBNSDAPE que contiene las solicitudes presentadas por **JAVIER ERNESTO ASPAUZA BELL TAYLOR** y **JOSÉ LUIS ROSPIGLIOSI MOYANO**, mediante las cuales peticionan la **CESIÓN EN USO** de un área de 29 141,51 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del Km. 43 de la Panamericana Sur, distrito de Punta Hermosa, 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 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 43° y 44° 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 escritos presentados en agosto de 2020 [(S.I. n.° 12621-2020 y 12622-2020), **JAVIER ERNESTO ASPAUZA BELL TAYLOR** y **JOSÉ LUIS ROSPIGLIOSI MOYANO** (en adelante los "administrados"), peticionaron la cesión en uso de un área de 29 141,50 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del Km. 43 de la Panamericana Sur, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, para desarrollar el proyecto *Centro de Atención y Esparcimiento del Adulto Mayor "El Silencio del Mar"* (folios 1 al 31), enmarcando su petitorio en los artículos 99° y 77° del "Reglamento". Para tal efecto presentaron entre otros, los siguientes documentos: **a)** anteproyecto (folios 09 al 16); **b)** memoria descriptiva del 20 de septiembre de 2011 (folios 17 al 19); y, **c)** plano perimétrico y ubicación de setiembre de 2020 (folio 20).
4. Que, revisadas las solicitudes de los "administrados", se advierte que estos enmarcan su petitorio en el artículo 99° del "Reglamento", correspondiente a la afectación en uso, el cual se aplica supletoriamente a la cesión en uso; asimismo, señalan sustentar su petitorio en el artículo 77° del "Reglamento" el cual se aplica a la venta directa. Al respecto, se procedió a revisar los documentos adjuntos, observándose que los "administrados" adjuntaron el Anteproyecto denominado Centro de Atención y Esparcimiento del Adulto Mayor "El Silencio del Mar" (folio 09 al 16), en el cual se indica que sustentan su petitorio de cesión en uso, por tal motivo, se ha considerado que la solicitud presentada corresponde a una cesión en uso.

5. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado por el Subcapítulo XVI del Capítulo IV del Título III del “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 en el artículo 110º del “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/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 “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 presentación de documentos complementarios a los ya remitidos, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

8. Que, por su parte, el artículo 32º del “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.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 estatal bajo competencia de esta Superintendencia; **en segundo orden, la libre disponibilidad de éste**, y en tercer orden, la determinación del **cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por los “administrados”, 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.º 02583-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2020 (folios 32 al 33), determinándose, entre otros, lo siguiente: **1)** el área indicada en la solicitud corresponde a 29 141,50 m<sup>2</sup>, sin embargo, la documentación técnica arroja un área de 29 141,51 m<sup>2</sup>, siendo esta última la que se ha considerado para la presente evaluación; **2)** El “predio”, forma parte del área de mayor extensión, inscrito en la partida 11400380 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX- Sede Lima, a favor de Costa Sur S.A.C. con CUS n.º 37283 (condición cancelado). Sobre este punto se precisa que: **2.1.)** De la partida n.º 46408780 presentada o adjunta por el “administrado”, se independizó a favor del Estado, el predio denominado “Área Remanente 1 de la Parcela 1” materia de la solicitud, con una extensión de 29 141,50 m<sup>2</sup>, que quedó inscrita en la partida n.º 11373830 del Registro de Predios de Lima; **2.2.)** Posteriormente la partida independizada es cerrada por acumulación con el predio inscrito en la partida n.º 11400374 del Registro de Predios de Lima; **2.3.)** Finalmente, el predio resultante de la acumulación está inscrito a favor de la empresa COSTA SUR S.A., a mérito de una compraventa celebrada con el Estado Peruano, según consta en el asiento C00002 de la partida n.º 11400380 del Registro de Predios de Lima, por lo que el CUS n.º 37283 se encuentra cancelado.

11. Que, en razón a lo antes expuesto, se procedió a la actualización y posterior revisión de cada una de las partidas registrales involucradas con el área de 29 141,50 m<sup>2</sup>, materia de la solicitud de cesión en uso, ratificando lo ya señalado en el Informe Preliminar n.º 02583-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2020, por cuanto el predio denominado “Área Remanente 1 de la Parcela 1”, fue independizado a favor del Estado en la partida n.º 11373830 y después acumulado al inscrito en la partida n.º 11400374; para ser transferido a favor de la empresa COSTA SUR S.A., a mérito de la Escritura Pública de Compraventa de fecha 27 de octubre de 2000, otorgada ante la Notaría del Dr. Marcos Vainstein Blanck, por lo que a la fecha “el predio” constituye una propiedad privada de tercero, según consta en el asiento C00002 de la partida n.º 11400380 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX-Sede Lima, emitida con fecha 10 de marzo de 2021 (folio 42).

12. Que, por lo antes expuesto, el “predio” se encuentra inscrito a favor de terceros, por lo que esta Subdirección no puede aprobar ningún acto administrativo a favor de los “administrados” en la medida que ya no existe bajo la titularidad del Estado, por ende, no se encuentra dentro del primer supuesto establecido en el marco legal citado en el noveno considerando de la presente resolución, por lo que esta SBN no tiene competencias para evaluar actos de administración respecto del “predio”, resultando inoficioso pronunciarse respecto del cumplimiento de requisitos.

13. Que, por tanto, atendiendo a las consideraciones expuestas corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por los “administrados” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo dispuesto en la “Ley”, el “Reglamento”, el “ROF”, la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, la Resolución n.º 007-2021/SBN-GG del 29 de enero de 2021 y el Informe Técnico Legal n.º 0319-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo de 2021 (folios 43 al 46).

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **JAVIER ERNESTO ASPAUZA BELL TAYLOR** y **JOSÉ LUIS ROSPIGLIOSI MOYANO**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.-**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**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 diario2 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.