

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0422-2017/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 10 de julio de 2017

Visto, el Expediente N° 694-2016/SBN-SDAPE, en el que obra la solicitud de cesión en uso, presentada por el señor Marcelino Giancarlos Asencio Huamán, respecto al área de 80 549,40 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado según su inscripción registral entre la Asociación Agrícola Avenida Pecuaria Villa Nazaret, el Cerro Cabrera y la Agrupación Familiar Primavera, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima; y,

**CONSIDERANDO:**

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 lo conforman, 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 encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43° y los literales a) y p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente en primera instancia, de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia;

Que, el Estado es propietario del área de 80 549,40 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado según su inscripción registral entre la Asociación Agrícola Avenida Pecuaria Villa Nazaret, el Cerro Cabrera y la Agrupación Familiar Primavera, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 13114406 del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima y anotado con CUS N° 79304, (en adelante el “predio”);

Que, mediante Escrito s/n presentado con fecha 05 de julio de 2016, (folio 03 y 04), el señor Marcelino Giancarlos Asencio Huamán (en adelante el “administrado”), solicitó la cesión en uso del “predio” señalando que: “(...) el área de 8 ha se encuentra superpuesta con su área de terreno denominado 10 de Julio”, cuya posesión directa y pacífica es ejercida desde el año 2000 hasta la fecha 2016 (...)” y pretende destinarlo al proyecto de reforestación e implementación de vivero forestal, adjuntando para tal efecto los siguientes documentos: i) Copia del Certificado de Búsqueda Catastral, respecto de un área de 165 707,24 m<sup>2</sup> (folio 06), ii) Copia de la





Partida Registral N° 13114406, respecto del predio del Estado de 167 295,91 m<sup>2</sup> (folios 07 al 09), iii) Copia de la Resolución de Gerencia N° 1148-2016/GDUR-MDC de fecha 30 de mayo de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, la cual declara improcedente la solicitud de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios presentada por el “administrado”, respecto del predio rústico denominado 10 de Julio (folio 17), iv) Copia de Cuponeras de Impuesto Predial 2016 y 2014 a nombre de Julio César Apari Vitor (folios 18 y 19), v) Copia de Constancia de Posesión de fecha 21 de febrero de 2013, respecto a un área de 165 000,00 m<sup>2</sup>, emitida por la Gobernación de Carabaylo a nombre de Julio César Apari Vitor (folio 20), vi) Copia de Contrato de Privado de Transferencia de Posesión, suscrito por el transferente Julio César Apari Vitor y el adquiriente Marcelino Giancarlos Asencio Huamán, respecto del área de 165 000,00 m<sup>2</sup> (folios 21 y 22), vii) Plano de ubicación, plano perimétrico, y memoria descriptiva del predio de 165 706,6643 m<sup>2</sup>, denominado 10 de julio (folio 29 al 32), viii) Plan Conceptual (folios 36 al 56);



Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 107° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante 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 (...);”*



Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso, se encuentran desarrollados en la Directiva N° 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”), la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final;

Que, en ese sentido, revisada la documentación presentada por el “administrado”, a fin de determinar si cumplió con presentar los requisitos formales señalados en el subnumeral 3.1 del numeral 3 de la “Directiva”, se observó que el área solicitada de 8 ha, discrepa con el área de 165 706,6643 m<sup>2</sup>, señalada en los documentos técnicos presentados (Plano de ubicación, plano perimétrico, y memoria descriptiva) (folios 29 al 32), por tal razón mediante el Oficio N° 4244-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de setiembre de 2016 (folio 62), esta Subdirección requirió al “administrado” que aclare dicha solicitud, asimismo solicitó que presente la documentación técnica del polígono correspondiente;

Que, mediante Escrito s/n presentado con fecha 24 de octubre de 2016 (folio 64), el “administrado”, otorgó respuesta al oficio señalado en el considerando anterior, adjuntando para ello los siguientes documentos: 1) Memoria descriptiva denominada área superpuesta de 80 549,40 m<sup>2</sup> (folio 67), 2) Memoria descriptiva del plano perimétrico del predio rústico eriazó denominado 10 de Julio de 161 874,13 m<sup>2</sup> (folio 68), 3) Memoria descriptiva del área de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN de 167 295,91 m<sup>2</sup> (folio 69), 4) Copia del plano perimétrico del predio de la SBN de 167 295,91 m<sup>2</sup> (folio 72), 5) Plano perimétrico del área de 80 549,40 m<sup>2</sup> superpuesta con la posesión del señor Marcelino Giancarlos Asencio Huamán (folio 73), y 6) CD con la información digitalizada de los documentos antes señalados (folio 74);

Que, posteriormente a través del Escrito s/n presentado con fecha 25 de noviembre de 2016 (folio 75), el “administrado” ratificó que su pedido de cesión en uso es por el área de 80 549,40 m<sup>2</sup>, para lo cual anexó los siguientes documentos: a) Copia de DNI del señor Giancarlos Marcelino Asencio Segura (folio 76), b) Copia del Contrato Privado de Transferencia de Posesión del predio denominado 10 de julio, suscrito por el transferente

## **RESOLUCIÓN N° 0422-2017/SBN-DGPE-SDAPE**



Julio César Apari Vitor y el adquirente Marcelino Giancarlos Asencio Huamán, respecto del área de 165 000,00 m<sup>2</sup> (folio 77 y 78), c) Copia del Formulario de Impuesto Predial – Declaración Jurada de Autovaluo del Año 2016 (PR y HR), respecto del predio de 165 000,00 m<sup>2</sup> a nombre del señor Marcelino Giancarlos Asencio Huamán (folios 79 y 80), d) Memoria descriptiva del plano perimétrico del predio rústico eriazo denominado 10 de Julio de 161 874,13 m<sup>2</sup> (folio 81), e) Memoria descriptiva denominada área superpuesta de 80 549,40 m<sup>2</sup> (82), f) Memoria descriptiva del predio del Estado de 167 295,91 m<sup>2</sup> (folio 83), y g) Plano del área de 80 549,40 m<sup>2</sup> superpuesta con la posesión del señor Marcelino Giancarlos Asencio Huamán (folio 86);

Que, en atención a los documentos presentando por el “administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 016-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de enero de 2017 (folios 87 y 88) complementado con el Informe de Brigada N° 342-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de junio de 2017 (folios 90 y 91), formulado por el responsable técnico de esta Subdirección, el cual concluye en lo siguiente:

*“Se procedió a reconstruir el polígono con las coordenadas indicadas en los planos presentados obteniéndose un área gráfica de 80 491,34 m<sup>2</sup> (8.0491 ha).*

*El área solicitada se ubica dentro del ámbito de mayor extensión cuyo titular actual es el Estado, ubicada entre la Asociación Agrícola Pecuaría Villa Nazaret, el Cerro Cabrera y la Agrupación Familiar Primavera, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 13114406 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (en adelante el “predio”), cuyo titular actual es el Estado Peruano, el cual se encuentra anotado en el Registro SINABIP, con CUS N° 79304.*

*El área de 77 171,62 m<sup>2</sup> (95.88 %) del área solicitada por el “administrado” se superpone con el ámbito mayor de la Loma de Carabaylo, la cual fue reconocida e inscrita en el Registro de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura, mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI del 30/10/2013.*

*Revisada la base gráfica del GEOCATMIN el área solicitada se superpone en 555,46 m<sup>2</sup> con la Concesión San Jacinto con código 010178214.*

*Del contraste del polígono solicitado con las imágenes aéreas Google Earth de fecha abril del 2016, se observa que en el predio se ubica en una zona de topografía inclinada con vegetación propia de lomas, cercano a zonas de expansión urbana.*

*De la revisión de los documentos no se identifica certificado de zonificación y vías, por lo que se procedió a revisar el plano de zonificación aprobado con Ord. 1105-MML área solicitada se ubica en una zona con zonificación PTP (Protección Tratamiento Paisajista).*



Que, en tal contexto, del informe que antecede se puede concluir que el 95.88 % del “predio” se superpone sobre el Ecosistema Frágil denominado “Loma de Carabaylo”, reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI de fecha 30 de octubre de 2013 (folio 92 y 93);

Que, al respecto, la Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI (folio 92), señala entre otros, “(...) Que, la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, establece, en su artículo 99, modificado por el artículo único de la Ley N° 29895, numeral 99.1, que “(...) las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para ecosistemas frágiles, tomando en cuenta sus características y recursos singulares; y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales”; asimismo, el numeral 99.2, determina que “Los ecosistemas frágiles comprenden entre otros, (...) lomas costeras (...)”. Asimismo se señala que la Loma de Carabaylo “(...) presenta un nivel de servicios ecosistémicos alto, debido al valor recreacional, provisión de alimentos y recursos genéticos, polinización, formación de suelo, ecoturístico, al valor estético y al educacional (...)”;

Que, en ese sentido debemos señalar que el Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, define como Ecosistema Frágil, al Ecosistema con características o recursos singulares de baja resiliencia (capacidad de retomar a sus condiciones originales) e inestable ante eventos de carácter antrópico (efectos producidos por actividades humanas) pudiendo desencadenar una serie de alteraciones al ecosistema que pueden ser irreversibles;

Que, asimismo, de lo consignado en el Plan Conceptual (Contenido), presentado por el “administrado”, debemos indicar lo siguiente: i) En el punto IV, refiere que la reforestación y la implementación de un vivero forestal semi – tecnificado para la producción de especies vegetales de consumo y la planificación es importante para que el negocio sea rentable en el plazo (folio 41 y 42), ii) En el punto 3, señala que el año 2019 se posicionara en el mercado como principal productor y distribuidor de plantas (folio 51), iii) En el punto 5, indica que planea consolidarse como una empresa certificada por normas ISO existentes (folio 51); en tal sentido, el uso que se le pretende dar al “predio”, no es compatible con las finalidades de la cesión en uso previstas en el Artículo 107° del “Reglamento”, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro;

Que, en consecuencia, al encontrarse el 95.88 % del “predio” superpuesto con el Ecosistema Frágil denominado “Loma de Carabaylo”, el cual cuenta con medidas de protección especial, y no siendo su proyecto compatible con los presupuestos de hecho habilitantes para la cesión en uso, corresponde que esta Subdirección declare improcedente su solicitud;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 005-2011-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N° 0654-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04 de julio de 2017 (folios 97 al 99).

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso, presentada por el señor Marcelino Giancarlo Asencio Huamán, respecto al área de 80 549,40 m<sup>2</sup>, que forma parte de un ámbito de mayor extensión, ubicado según su

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0422-2017/SBN-DGPE-SDAPE**

inscripción registral entre la Asociación Agrícola Avenida Pecuaria Villa Nazaret, el Cerro Cabrera y la Agrupación Familiar Primavera, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente Resolución.

Comuníquese y Archívese.-



Abog. CARLOS GARCÍA WONG  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES