



## **RESOLUCIÓN N.º 0038-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 05 de febrero de 2019

**VISTO:**

El Expediente N.º 079-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por Yola Cabello Espinoza, como representante de la empresa Inmobiliaria y Constructora Tres Rocas S.A.C., mediante el cual peticona la cesión en uso de un área de 408 816,04 m<sup>2</sup>, ubicada a la margen izquierda de la carretera Panamericana Norte entre los kilómetros 44 y 45, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 42588725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima y anotado con CUS N.º 26697, 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante “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 éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 09 de enero de 2019 (folios 1 al 3), la empresa Inmobiliaria y Constructora Tres Rocas S.A.C., representada por Yola Cabello Espinoza, en adelante “la administrada”, peticona la cesión en uso sin precisar el área, no obstante ello, en los anexos hace referencia a un plano de 40 ha (Plano Perimétrico - Ubicación N.º 0783-2007/SBN-GO-JAR de fecha 05 de julio de 2007), de lo cual se infiere que su pedido está relacionado al área de 408 816,04 m<sup>2</sup>, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) copia del Oficio N.º 3063-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de noviembre de 2017 (folio 5); b) copia del Oficio N.º 2822-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de octubre de 2017 (folio 7); c) copia de Plano Perimétrico - Ubicación N.º 0783-2007/SBN-GO-JAR (folio 11); y, d) copia de la Solicitud de Ingreso N.º 06725-2012 (folio 10).

<sup>1</sup> Aprobado por Ley N.º 29151, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 14 de diciembre de 2007.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.



4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en el artículo 107° de "el Reglamento", el cual prescribe 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 al artículo 110° de "el Reglamento", todo lo no previsto en el Subcapítulo XVI referido a la cesión en uso, 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.° 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", aprobada mediante Resolución N.° 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución N.° 047-2016/SBN (en adelante "Directiva N.° 005-2011/SBN"), la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

6. Que, de lo señalado en los numerales 1.5 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, 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 del Estado representado por 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N.° 16-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2019 (folios 23 al 25), determinándose, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, ii) de la totalidad del área solicitada (408 816,04 m<sup>2</sup>) se observa que se otorgó en cesión en uso a favor de SEDAPAL el área de 78 478,66 m<sup>2</sup>, mientras que el área restante de 330 337,38 m<sup>2</sup> se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa –Marina de Guerra, asimismo, parte (69 715,75 m<sup>2</sup>) del área afectada en uso está ocupada por terceros, conforme se advierte en la Ficha Técnica N° 2291-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 06 de octubre de 2017 y en el Plano de Diagnóstico N° 3822-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 12 de octubre de 2017; y, iii) "el predio" recae parcialmente sobre un área reconocida como Zona Arqueológica Necrópolis de Ancón, el cual fue declarado Patrimonio Cultural de la Nación a través de la Resolución Directoral N.° 1225/INC del 03 de diciembre de 2001.

9. Que, de lo señalado en el considerando precedente, ha quedado demostrado que "el predio" no es de libre disponibilidad ya que existen actos de administración vigentes sobre el mismo, asimismo, "el predio" se superpone parcialmente con la Zona Arqueológica "Necrópolis de Ancón" declarada como Patrimonio Cultural de la Nación.

10. 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 el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.





## **RESOLUCIÓN N.º 0038-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la Directiva N.º 005-2011/SBN, del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS, Resolución N.º 008-2019/SBN-GG de fecha 28 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 0106-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 04 de febrero de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por Yola Cabello Espinoza, en representación de la empresa Inmobiliaria y Constructora Tres Rocas S.A.C., 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.-**



  
Abog. OSWALDO MANOLO ROJAS ALVARADO  
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES