



## RESOLUCIÓN N° 0538-2018/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 09 de agosto de 2018

Visto el Expediente N° 1201-2017/SBN-SDAPE, que sustenta la cesión en uso en vía de regularización, a favor de la Asociación de Propietarios del Distrito de Santa María del Mar, respecto de las áreas de 2 260,53 m<sup>2</sup>, 3 996,25 m<sup>2</sup> y 7 750,33 m<sup>2</sup>, todos ubicados en el distrito de Santa María del Mar, 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 de las áreas de: a) 2 260,53 m<sup>2</sup>, inscrita en la Partida N° 13929275 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado con CUS N° 113193, b) 3 996,25 m<sup>2</sup> y c) 7 750,33 m<sup>2</sup>, ambas inscritas en la Partida N° 11738185 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado con CUS N° 39686, todas ubicadas en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima (en adelante las “áreas”);

Que, mediante Carta N° 2017-163/APSMM, de fecha 03 de noviembre de 2017 (folios 17 al 19), el Presidente de la Asociación de Propietarios del Distrito de Santa María del Mar (en adelante el “administrado”), solicitó la cesión en uso del predio de 3 261 838,13 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 11738185 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, para que continúe funcionando los tres reservorios de distribución de agua potable a los tres sectores del Balneario: Zona de Santa María, Caracoles y Embajadores, y las tuberías de alimentación y distribución de cada reservorio;

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, de conformidad con el artículo 110° del "Reglamento", las disposiciones establecidas para la afectación en uso se aplican supletoriamente al procedimiento de cesión en uso, en lo que fuere aplicable, asimismo es de aplicación supletoria al presente procedimiento 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"), en mérito a su Tercera Disposición Complementaria y Final;

Que, es preciso indicar que si bien es cierto en la Carta N° 2017-163/APSMM, de fecha 03 de noviembre de 2017, el "administrado" consignó el área de 3 261 838,13 m<sup>2</sup>, también es cierto que de los documentos técnicos remitidos se advirtió que las áreas de interés están conformadas por tres áreas, las cuales fueron consideradas en la evaluación del presente procedimiento, conforme se detalla a continuación: i) "área 1" de 2 260,53 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13929275 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado con CUS N° 113193, ii) "área 2" de 3 996,25 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11738185 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado con CUS N° 39686, dicha partida cuenta con cinco procesos judiciales en las materias legales de falsificación de documentos, reivindicación y prescripción adquisitiva y iii) "área 3" de 7 897,92 m<sup>2</sup>; no obstante, dicha área se superpone 98,13% (7 750,33 m<sup>2</sup>) con la Partida N° 11738185, inscrito a favor del Estado y 1,87 % (147,63 m<sup>2</sup>) con la Partida N° 13929270, inscrito a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; asimismo, de la Base Gráfica del SINABIP, se advirtió que mediante Resolución N° 208-2011/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 14 de julio de 2011, se otorgó la afectación en uso de un área de 988 925,47 m<sup>2</sup> inscrito en la Partida N° 11738185 a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, el mismo que fue extinguido mediante Resolución N° 0272-2018/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 27 de marzo de 2018, quedando de libre disponibilidad dicha área, según consta en el Informe de Brigada N° 0013-2018/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 10 de enero de 2018 (folios 102 al 105);

Que, mediante Oficio N° 1591-2018/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 07 de marzo de 2018 (folio 113), se comunicó al "administrado" que el "área 3" se superpone con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por lo que se debe ser evaluado considerando el área de 7 750,33 m<sup>2</sup> más no el área solicitada (7 897,92 m<sup>2</sup>);

Que, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del subnumeral 3.5 de la "Directiva", con fecha 20 de marzo de 2018, profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica a los "predios" advirtiéndose de los mismos lo siguiente: i) forman parte de una loma, tienen suelo arenoso-luminoso, tienen pendiente entre suave a moderada, ii) son de forma irregular, ubicadas en una zona urbana, tienen tipo de suelo arenoso-limoso, tienen una pendiente fuerte, iii) se acceden ingresando por la Av. Terramar y iv) en los tres predios se encuentran construidos reservorios de agua potable que tienen conexión de tuberías que distribuyen agua potable, según consta en las Fichas Técnicas N°s 0783 y 0784-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folios 119 al 120);

Que, respecto a los procesos judiciales advertidos en el Informe de Brigada N° 0013-2018/SBN-DGPE-SDAPE, citado en el séptimo considerando de la presente resolución, se debe tener en cuenta que "(...) la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a predios estatales, así como la posesión que pueda existir sobre estos, no limita otorgar la afectación en uso (...)", conforme lo establece el subnumeral 3.5 del numeral 3 de la "Directiva";

Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 6267-2018/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 13 de julio de 2018 (folio 132), se puso de conocimiento al administrado que la Partida N° 11738185 que involucra a las "áreas 2 y 3" cuenta con cinco procesos judiciales y se solicitó cumpla con manifestar su conformidad de recibir los predios en las condiciones que se encuentra,





## **RESOLUCIÓN N° 0538-2018/SBN-DGPE-SDAPE**

el mismo que fue atendido mediante el Carta N° 2018-60/APSM, de fecha 18 de julio de 2018 (folio 133), a través del cual el "administrado" manifestó su conformidad conforme a lo requerido;

Que, en mérito de lo mencionado el "administrado" cumplió con presentar todos los requisitos para el procedimiento de la cesión en uso en vía de regularización, conforme lo prescribe el subnumeral 3.1 concordado con el subnumeral 3.2 de la "Directiva", tales como: Solicitud debidamente fundamentada (folios 17 al 19), Memoria Descriptiva de las "áreas" (folios 69 al 71), Planos Perimétricos y de Ubicación - Laminas P-01, P-02 y P-03 (folios 98 al 100);

Que, en consecuencia, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para otorgar la cesión en uso en vía de regularización de las "áreas"; en ese sentido, teniendo en cuenta que el otorgamiento de la cesión en uso constituye un beneficio de carácter especial y a título gratuito que concede una entidad pública a favor de un particular, con la finalidad de que el predio estatal sea destinado a la realización de un proyecto de interés y desarrollo social, que sea compatible con los fines que persigue el Estado y habiéndose determinado que la Asociación de Propietarios de Santa María del Mar viene destinando las "áreas" como soporte para prestación de un servicio público, toda vez que se encuentran ocupadas por reservorios de agua potable y tuberías de alimentación y distribución, resulta procedente otorgarle la cesión en uso en vía de regularización;

Que, en aplicación de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 107° del Reglamento de la Ley N° 29151, el "administrado" deberá alcanzar periódicamente y hasta su culminación a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales los informes sobre su gestión y de los logros que realice en los "áreas" otorgado a su favor;

Que, la cesión en uso en vía de regularización es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108° del "Reglamento", se otorga la cesión en uso en vía de regularización por un plazo de diez (10) años para que continúe funcionando los reservorios de agua potable y las tuberías de alimentación y distribución de cada reservorio;

Que, conforme a lo señalado en el artículo 109° del Reglamento de la Ley N° 29151, la cesión en uso se extingue por incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad, por renuncia a la cesión en uso, por extinción de la cesionaria, por consolidación del dominio, por destrucción del bien, por cese de la finalidad y por otras que se determinen por norma expresa;

Que, en aplicación del artículo 110° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la cesionaria asume las obligaciones señaladas en el artículo 102 del Reglamento de la Ley N° 29151, por lo que deberá cumplir con la finalidad de la cesión en uso; conservar diligentemente el bien, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios; devolver el bien culminada la cesión en uso por cualquier causal, con todas



sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario; efectuar la declaratoria de la fábrica, realizar los actos necesarios para el cumplimiento de sus fines y cumplir otras obligaciones que se establezcan por norma expresa;

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA “Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, Directiva N° 005-2011/SBN, Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, y

Estando a los fundamentos expuestos y a los Informes Técnicos Legales N°s 1451 y 1452-2018/SBN-DGPE-SDAPE, ambos de fecha 08 de agosto de 2018 (folios 140 al 144);

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Aprobar la cesión en uso en vía de regularización a favor de la Asociación de Propietarios de Santa Maria del Mar, respecto de las áreas de 2 260,53 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 13929275 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, 3 996,25 m<sup>2</sup> y 7 750,33 m<sup>2</sup> inscritos en la Partida N° 11738185 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, todos ubicados en el distrito de Santa Maria del Mar, provincia y departamento de Lima, por un plazo de diez (10) años, para continuar destinándolo a reservorios de agua potable y tuberías de alimentación y distribución.

**Artículo 2°.-** La a Asociación de Propietarios de Santa Maria del Mar deberá remitir anualmente los informes sobre la gestión, avances y logros del proyecto que ejecutará en el predio.

**Artículo 3°.-** La Asociación de Propietarios de Santa Maria del Mar, asume las obligaciones contenidas en el artículo 102° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es decir, entre otras, está obligada a cumplir con la finalidad de la cesión en uso en vía de regularización otorgada, conservar diligentemente el bien, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan; y en caso de verificarse cualquiera de las causales contenidas en el artículo 105° del citado Reglamento, procederá la extinción de la cesión en uso en vía de regularización otorgada.

**Artículo 4°.-** La Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución, inscribirá la cesión en uso en vía de regularización dispuesta en el Artículo 1° de la presente Resolución, en el Registro de Predios de la Oficina Registral de correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-



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