

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0962-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 352-2018/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **CESIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN**, solicitado por el “**DIÓCESIS DE LURÍN**”, respecto del predio de 900,73 m² que forma parte de un predio estatal de mayor extensión ubicado en el Lote ATL del Pueblo Joven Villa Limatambo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima e inscrito en la partida n.° P03110073 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n° XII-Sede Lima, con CUS n° 29219 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. 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 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 Estatales¹ (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con el 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 007-

¹ Aprobado por Ley n.° 29151, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 14 de diciembre de 2007.

2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran;

Respecto del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización de “el predio”

4. Que, Memorando n° 169-2018/SBN-DGPE-SDDI de 17 de enero de 2018, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) pone en conocimiento y a su vez solicita el pronunciamiento de esta Subdirección respecto de la petición contenida en el escrito s/n presentado el 23 de agosto del 2017 (Solicitud de ingreso n° 28284-2017) mediante el cual el Obispo Carlos Enrique García Camader, en representación de la Diócesis de Lurín solicitó la desafectación administrativa de “el predio” a efectos de obtener posteriormente la cesión en uso;

5. Que, con relación a ello, mediante Oficio n° 716-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2018, esta Subdirección solicitó al representante de la Diócesis de Lurín, que a fin de continuar con la desafectación administrativa, es necesario que formalice la solicitud de cesión en uso para evaluar su factibilidad y presente los requisitos señalados en el subnumeral 3.1 del numeral 3 de la Directiva n° 005-2011/SBN² (normatividad actualmente derogada); asimismo, se le indicó que al encontrarse en posesión de “el predio”, su pedido será tramitado como una cesión en uso en vías de regularización, no siendo necesario presentar los requisitos de expediente del proyecto o plan conceptual y Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, conforme al subnumeral 32.2 del numeral 2 de la referida directiva. Finalmente, se precisó que una vez presentado los documentos requeridos se procederá a evaluar la factibilidad de la cesión en uso, lo cual se comunicaría a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario para continuar con la desafectación administrativa de “el predio” y posteriormente la cesión en uso; para tal efecto, se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles más un (01) día por el término de distancia, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud. Cabe precisar que, el referido oficio fue notificado el 20 de febrero del 2018, conforme se aprecia del cargo de notificación, por lo tanto, el plazo máximo para realizar la subsanación correspondiente venció el 14 de marzo del 2018;

6. Que, dentro del plazo otorgado, mediante escrito s/n presentado el 02 de marzo de 2018 (S.I n° 06963-2018), el Obispo de la Diócesis de Lurín, Carlos Enrique García Camader (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso de “el predio” señalando que se está destinando al funcionamiento de la Cuasi Parroquia Niño Jesús de Praga desde el año 1997 en forma ininterrumpida hasta la fecha. Asimismo, preciso que realizan diversas actividades: celebraciones eucarísticas (misas), pastoral familiar (catequesis), pastoral misionera y ministerios de la Eucaristía, pastoral de enfermos, grupos pastorales y actividades de pastoral social. Para tal efecto, presento lo siguiente: **i)** solicitud de cesión en uso predial; **ii)** memoria descriptiva; y, **iii)** tres (03) planos perimétricos;

7. Que, respecto al procedimiento de cesión en uso, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use³ (actos de administración) o adquiera el dominio⁴ de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68° de “el Reglamento”; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable⁵, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

² Mediante RESOLUCIÓN N° 120-2021/SBN publicada el 18 de diciembre de 2021 se resuelve, entre otros, derogar la Directiva N° 005-2011/SBN, denominada “Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios libre disponibilidad, así como para la regularización de afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público”, aprobada por la Resolución N° 050-2011/SBN, la Resolución N° 047-2016/SBN y el artículo 4 de la Resolución N° 069-2019/SBN, que la modifican.

³ A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

⁴ A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

⁵ Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General

“Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia

123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular”.

8. Que, el procedimiento de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 161° que por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

9. Que, los requisitos para el otorgamiento de la cesión en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100° de “el Reglamento”; asimismo, el artículo 163° señala que, el procedimiento para la cesión en uso es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I de “el Reglamento”, aplicándose además, los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable; debiendo tenerse presente que la Directiva n.° DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”);

10. Que, asimismo, el artículo 159° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 6.2 de “la Directiva”, prescriben que *“los predios estatales que no tienen un destino público predeterminado, pero que estén siendo destinados al uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, pueden ser afectados en uso, en vía de regularización, por plazo indeterminado por la entidad titular del bien o por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, a favor de la entidad que lo viene destinando al uso público o a la prestación del servicio público”*, lo cual es aplicado supletoriamente al procedimiento de cesión en uso en vías de regularización, de conformidad con el artículo 163° de “el Reglamento”;

11. Que, mediante Oficio n° 3828-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 04 de mayo de 2018 se comunicó a “el administrado” que toda vez que ha cumplido con presentar los documentos técnicos requeridos, a fin de continuar con el procedimiento de cesión en uso sobre “el predio” se ha dispuesto realizar la inspección técnica en el mes de mayo del año 2018.

12. Que, como parte de la etapa de calificación de la documentación presentada, se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, emitiéndose el Informe Preliminar n°. 0092-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 26 de junio de 2018 determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** la Diócesis de Lurín solicita desafectación administrativa de “el predio” para posterior cesión en uso, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en partida n° P031100730 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n° 29219; **ii)** la partida P03110073 se encuentra inscrita favor del Estado, área total inscrita de 2 055.00 m² y con uso “deportes” (equipamiento urbano); **iii)** en el asiento 0003 de la partida P03110073 se menciona que el área de 802.19 m² se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo para el desarrollo específico de sus funciones y el área restante de 1 252.81 m² se extinguió la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad; **iv)** la partida n° P03110073 se encuentra registrado en el SINABIP con CUS n° 29219 con condición vigente, sub condición óptimo, calificación parcialmente ocupado, restricciones de equipamiento Urbano y denominado como losa deportiva y Capilla Niño Praga Jesús de Praga; **v)** según Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Villa María del Triunfo de

mayo de 2007, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima y el Instituto Metropolitano de Planificación aprobado mediante Ordenanza n° 1084-MML del 11.10.2007 y publicada el 18.10.2007, el predio matriz cuenta con una zonificación Residencial Densidad Media- RDM y áreas de vías; **iv)** según bases gráficas que obra en esta Superintendencia, “el predio” no se encuentra superpuesto con trámites pendientes de administración, incorporaciones al portafolio ni procesos judiciales. Asimismo, no se encuentra superpuesto con Comunidades Campesinas ni con áreas declaradas por el Ministerio de Cultura; y, **v)** del contraste del polígono de “el predio” solicitado con la imagen de Google Earth, se observa que se encuentra en zona urbana consolidada y desplazado aproximadamente nueve (09) metros al suroeste, la ubicación real de “el predio” se observa parcialmente ocupado;

13. Que, respecto de la evaluación de la desafectación administrativa de “el predio”, mediante el Memorando n° 3916-2018/SBN-DGPE-SDDI de 16 de noviembre de 2018, la “SDDI” señala que “el predio” está calificado como lote de aporte destinado a uso deportes y que en la inspección plasmada en la Ficha Técnica n° 009-2018/SBN-DGPE-SDDI se apreció que aproximadamente el total del predio se encuentra ocupado por las instalaciones de la denominada “Cuasi Parroquia Niño Jesús de Praga”. Asimismo, señala que realizada la consulta a la Dirección de Normas y Capacitación respecto de la aplicación del Decreto Legislativo n° 1358⁶ que modifica la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales- Ley n° 29151 (en adelante el “Decreto Legislativo n° 1358”), se emitió el Informe n° 281-2018/SBN-DNR-SDNC, el cual solicita se tome en cuenta a efectos de evaluar si procede la cesión en uso y de corresponder la desafectación;

14. Que, del documento anterior, mediante Memorando n° 5708-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 12 de diciembre de 2018, se informó a la “SDDI” que, siendo que esta Subdirección se encuentra evaluando el procedimiento de cesión en uso sobre “el predio”, mediante Memorando n° 5642-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 10 de diciembre de 2018 se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal que traslade a la Dirección de Normas y Capacitación consulta respecto de la debida aplicación del artículo 18-A⁷ del “Decreto Legislativo n° 1358”;

15. Que, por otro lado, mediante escrito s/n presentado el 06 de diciembre de 2018 (Solicitud de ingreso n° 44359-2018), el padre José Salvador Mimbeza, integrante de la Diócesis de Lurín, solicitó la entrega provisional de “el predio”, debido que existe el riesgo de ser invadido por personas de mal vivir;

16. Que, con relación a lo solicitado por “el administrado”, mediante Oficio n° 1255-2019-SBN-DGPE-SDAPE de 14 de febrero de 2019, se informó que toda vez que su representada ha solicitado la entrega provisional de “el predio”, se ha dispuesto realizar la inspección técnica en el mes de marzo del año 2019;

17. Que, los profesionales de esta Subdirección procedieron a realizar una inspección técnica en “el predio” el 19 de setiembre de 2019, resultado de ello se elaboró la Ficha Técnica n.° 0188-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2019, el que señala que se ha verificado lo siguiente:

(...)

⁶ Publicado en el diario oficial El Peruano el 21 de julio de 2018

⁷ **Artículo 18-A. Del aprovechamiento de los bienes de dominio público**

18-A.1 En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentra bajo su titularidad o administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público.

18-A.2 Lo señalado en el párrafo anterior no comprende los bienes de dominio público que se rigen por normatividad especial. En caso que la normatividad especial no asigna a alguna entidad la facultad para el otorgamiento de derechos reales sobre el bien, la competencia la asume la SBN.

1. *“El predio forma parte de un área mayor inscrita en la partida P03110073, es de naturaleza urbana y topografía con pendiente suave.*
2. *Sobre el predio se emplaza una construcción con paredes y estructura de madera en parte de la pared izquierda y posterior con material de ladrillo, pisos de cemento pulido y cobertura ligera (Eternit y calamina).*
3. *El predio se encuentra ocupado por la denominada “Cuasi Parroquia Niño Jesús de Praga” de la Diócesis de Lurín.*
4. *Al interior del predio se visualiza un gran salón principal, sala de reuniones, despacho parroquial, sacristía, cocina, servicios higiénicos y depósito.*
5. *El predio cuenta con los servicios básicos y según lo indicado por el Padre Salvador y pobladores de la zona, su ocupación cuenta con una antigüedad mayor a los quince (15) años.*
6. *La construcción se encuentra rodeada de un área libre de uso del local religioso como área de circulación, jardín y para actividades complementarias. “*

18. Que, mediante escrito s/n presentado el 03 de marzo de 2020 (Solicitud de ingreso n° 05815-2022), el padre José Salvador, sacerdote responsable de la Diócesis de Lurín, reiteró la solicitud de entrega provisional de “el predio”, debido que existe el riesgo de ser invadido por personas de mal vivir y traficantes de terreno;

19. Que, mediante Oficio n° 06613-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 29 de diciembre de 2020 se comunicó al administrado que, de la inspección técnica realizada el 19 de febrero de 2020 (Ficha Técnica n° 188-2019/SBN-DGPE-SDAPE) se corroboró que “el predio” se encuentra ocupado por la cuasi Parroquia Niño Jesús de Praga de la Diócesis de Lurín, motivo por el cual no se configura el supuesto que peligre la seguridad del mismo o exista razones debidamente justificadas por la cual esta Superintendencia debería entregar la posesión de “el predio”, puesto que ya se encuentra bajo la administración de su representada; aunado a ello, debido que “el predio” al ser un bien de dominio público no corresponde la entrega provisional del mismo. Por otro lado, se informó que se encuentra en gestiones respectivas la desafectación administrativa ante la “SDDI” conforme a sus competencias para posteriormente evaluar la cesión en uso. Cabe precisar que, dicho oficio fue notificado el 04 de enero del 2021 a “el administrado”;

20. Que, por otro lado, la “SDDI” con Memorando n° 01354-2020/SBN-DGPE-SDDI de 11 de agosto de 2020, reitera el pedido contenido en los Memorandos nros° 1254 y 2238-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril y 05 de julio del 2019 respectivamente, y solicitó se emita un informe sustentatorio sobre la pertinencia de la desafectación administrativa de “el predio”, debiendo contar con los siguientes aspectos: **i)** la desnaturalización u obstaculización del normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público que originará el acto de administración a otorgarse, dado que el lote ATL constituye un equipamiento urbano destinado al uso deportes; **ii)** el cumplimiento de requisitos para la procedencia del acto de administrativo solicitado, tal como se indicó en el Memorando Múltiple N°141-2017/SBN-DGPE del 5 de junio de 2017; y, **iii)** la evaluación del acto de administración a emitirse para lo cual se solicita la desafectación que resulta más provechoso que el cumplimiento de la finalidad asignada primigeniamente al predio; por lo cual, requirió se emita un informe el cual se sustente nuestro pedido;

21. Que, en atención a lo solicitado por la “SDDI”, a través del Memorando n.° 02018-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2020, se indicó que, se remite el Informe de Brigada n° 00392-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2020, que concluye lo siguiente: **i)** de la evaluación de la partida registral P03110073 del Registro de Predios de Lima, se advierte que “el predio” es un equipamiento urbano y por ende constituye un bien de dominio público, asimismo de la documentación presentada por “el administrado”, y de la inspección técnica realizada (Ficha Técnica n.° 0188-2019/SBN-DGPE-SDAPE), se determinó que “el administrada” se encuentra en posesión, administración y custodia de “el predio” por aproximadamente más de diez (10) años, y cumple con una finalidad social en beneficio de la población de la zona; razón por la cual, es de mejor aprovechamiento que la finalidad primigenia; en tal sentido, corresponde otorgarle a “el administrada” la cesión en uso en vías de regularización como acto de administración idóneo, conforme a lo expuesto en el presente informe; y, **ii)** asimismo, en la

presente solicitud de cesión en uso no es de aplicación el numeral 29.1 del artículo 29° del T.U.O. de la Ley n.° 29151 (artículo 18-A incorporado por el “Decreto Legislativo n.° 1358”), por cuanto en el predio submateria no se viene brindando la prestación de un servicio público ni está siendo destinado al uso público. Finalmente, se recomienda que de acuerdo a lo prescrito en el literal f) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por D.S. n.° 016-2010-VIVIENDA (actualmente derogado), la “SDDI” debe evaluar el procedimiento de desafectación administrativa de “el predio” a fin de continuar con la cesión en uso en vías de regularización;

22. Que, posteriormente mediante Memorándum n° 01637-2020/SBN-DGPE-SDDI de 07 de setiembre de 2020, “SDDI” indicó que a efecto de evaluar la desafectación administrativa de “el predio” procedió actualizar el diagnóstico técnico mediante el Informe Preliminar n° 00821-2020/SBN-DGPE-SDDI de 03 de setiembre de 2020, en el cual se advirtió que con Solicitud de ingreso n° 06091-2018, el dirigente del Asentamiento Humano Villa Limatambo solicitó el desalojo extrajudicial de “el predio” por cuanto manifestaron que venía siendo ocupado por la “Parroquia Niño Jesús” administrado por la Diócesis de Lurín; ante ello la Subdirección de Supervisión mediante Oficio n° 1551-2018/SBN-DGPE-SDS de 18 de abril de 2018 comunicó a representantes del referido asentamiento humano que su solicitud ha sido remitida a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para continuar con las acciones de recuperación de propiedad. En tal sentido, “SDDI” solicitó a esta Subdirección tome en consideración lo informado;

23. Que, de acuerdo a lo informado por SDDI, mediante Memorándum n° 02275-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de setiembre de 2020, esta Subdirección solicitó al Procurador Público de esta Superintendencia que brinde información en el plazo de un (01) día sobre las acciones realizadas de recuperación extrajudicial sobre “el predio”, respecto de la Solicitud de ingreso n° 06091-2018 presentada por dirigente del Asentamiento Humano Villa Limatambo, quienes solicitaron el desalojo extrajudicial de “el predio” que es ocupado por la “Parroquia Niño Jesús”. Asimismo, mediante Memorándum n° 02353-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de setiembre de 2020 se reiteró la información solicitada;

24. Que, de lo solicitado, mediante Memorándum n° 00917-2020/SBN-PP de 25 de setiembre de 2020 la Procuraduría Pública de la SBN informó que su despacho ha corroborado que no existe recuperación extrajudicial alguna realizada sobre “el predio”; asimismo, de la revisión del Aplicativo de Procesos Judiciales de la SBN así como el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), se verificó que no existen procesos judiciales, medidas cautelares u otros sobre el CUS n° 29219. Finalmente, precisó que, la información brindada también puede ser proporcionada por el área de Subdirección de Registro y Catastro, quienes vienen recopilando la información de los procesos judiciales llevados por esta Superintendencia;

25. Que, de lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia según lo mencionado en el considerando anterior, mediante Memorándum n° 02425-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 29 de setiembre de 2020, se comunicó a “SDDI” que a la fecha de emisión del referido documento, no se han efectuado acciones de recuperación extrajudicial alguna en “el predio”, aunado a ello, además no recaen procesos judiciales, medidas cautelares u otros;

26. Que, finalmente la “SDDI” con Memorando n.° 01793-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de junio de 2021, hizo de conocimiento que mediante la **Resolución n° 0285-2021/SBN-DGPE-SDDI** de 16 de abril de 2021, dicha Subdirección dispuso la **independización y aprobó la desafectación de dominio público a dominio privado del Estado respecto de “el predio”**, la cual ha quedado firme al no haberse interpuesto recurso alguno contra la cita resolución de acuerdo a lo indicado en la Constancia n° 00769-2021/SBN-DD-UTD;

27. Que, mediante Memorándum n° 01341-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 25 de marzo de 2022 se solicitó a la “SDDI” realice las acciones correspondientes para levantar las

observaciones emitidas por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima, a fin de lograr la inscripción de la **Resolución n° 0285-2021/SBN-DGPE-SDDI**;

28. Que, continuando con la evaluación del presente procedimiento, mediante Oficio n° 02168-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 04 de abril de 2022 se comunicó a “el administrado” que, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario ha realizado la desafectación administrativa de “el predio” mediante la Resolución n° 0285-2021/SBN-DGPE-SDDI, la misma que se encuentra en proceso de inscripción ante Registros de Predios de la Oficina Registral de Lima. En tal sentido, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento bajo la normativa vigente, se requirió ratificar el pedido de cesión en uso en vía regularización conforme a los requisitos señalados en “el Reglamento” y “la Directiva”, indicando la expresión concreta de lo pedido, señalando el área del predio materia de solicitud, su ubicación exacta, el uso al que se destinará y el plazo; asimismo, a fin de evaluar si el pedido se enmarca dentro del supuesto legal establecido para la cesión en uso, debería acreditar el fin no lucrativo de su proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación, debiendo detallar las actividades que realiza sobre “el predio”. Cabe precisar, que en este tipo de procedimientos no resulta necesario la presentación de los requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”⁸, es decir el expediente del proyecto o plan conceptual. Asimismo, deberá adjuntar la documentación que acredite que su representada cuenta con facultades para solicitar predios estatales mediante actos de administración ante esta Superintendencia. Finalmente, se requirió adjunte tomas fotográficas en el que se aprecie el uso y estado actual de “el predio”; sin perjuicio de ello, esta Subdirección programará la inspección técnica en “el predio”. Para tal efecto, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud. Cabe precisar que el referido oficio fue notificado el 19 de abril de 2022 a “el administrado”;

29. Que, “el administrado” mediante escrito s/n presentado el 09 de mayo del presente año, ratifica la solicitud de cesión en uso en vías de regularización; asimismo, preciso que sobre “el predio” funciona la Cuasi Parroquia Niño Jesús de Praga, en la cual brindan servicios en favor de la comunidad y donde se resalta la fe cristiana y valores como: celebraciones eucarísticas, jornadas con la familia (pastoral familiar), pastoral sacramental (participación en recepción de los sacramentos), bautizos, primera comunión, unción de los enfermos, confirmación y matrimonios religiosos, además pastoral misionera (a través de la evangelización a la comunidad), pastoral de los enfermos, pastoral de la caridad, vida fraterna (ollas comunes) y pastoral juvenil. Asimismo, adjuntan los siguientes documentos: i) solicitud de cesión en uso y tomas fotográficas; ii) memoria descriptiva, iii) plano perimétrico-ubicación, y iv) plano de ubicación;

30. Que, de lo señalado, toda vez que la “SDDI” resolvió la desafectación administrativa de “el predio” mediante la Resolución n° 0285-2021/SBN-DGPE-SDDI de 16 de abril de 2021, esta Subdirección, como parte del presente procedimiento, continuará con la etapa de calificación que comprende **la determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla a continuación:

30.1. “El predio” es de titularidad del Estado representando por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución n.° 1111-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre del 2010, inscrito en la partida registral P03110073 de la Zona Registral n° IX-Sede Lima y anotado con CUS n.° 29219.

30.2. Por otro lado, “el predio” fue constituido como un lote de equipamiento urbano, cuyo uso es “servicios comunales”; por lo que, constituía un bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2° del Decreto Legislativo n.° 1202, el cual expresamente señala que: *“constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”*; razón por la cual, se

⁸ Conforme al subnumeral 6.2.2 del numeral 6.2 del artículo 6° de la Directiva N.° DIR-00005-2021/SBN.

determinó que se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia.

- 30.3.** Sin embargo, mediante Resolución n.º 0285-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril del 2021 (en adelante “la Resolución”), se dispuso la independización y aprobó la desafectación de dominio público a dominio privado del Estado de “el predio”, la misma que se encuentra en proceso de calificación ante Registros de Predios de la Oficina Registral de Lima mediante el Título n.º 02742755-2022.
- 30.4.** En lo que concierne a la libre disponibilidad, mediante el Memorándum n.º 01807-2022/SBN-PP de 24 de octubre de 2022, la Procuraduría Pública de la SBN informó que de la revisión del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP) con los parámetros de los registros CUS en consulta, así como Aplicativos JMAP y GEOCATASTRO, se ha determinado que a la fecha no existen procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucren a esta Superintendencia sobre “el predio”. Asimismo, mediante correo institucional de 23 de setiembre del presente año, por parte de profesional técnico de esta Subdirección, precisa que no existen procedimientos administrativos sobre “el predio”.
- 30.5.** Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización, se tiene que “el administrado” ha cumplido en lo que corresponde con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100º y 163º de “el Reglamento”, no resultando necesario la presentación de los requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”, toda vez que se trata de regularización el acto administrativo ejercido por “el administrado” sobre “el predio”.

31. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; por lo que, es de libre disponibilidad en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja la aprobación de actos de administración en “el predio”; de igual forma, se advierte que la solicitud de “el administrado” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización;

32. Que, en ese sentido, habiendo “el administrado” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de cesión en uso en vías de regularización, corresponde continuar con la **etapa de la inspección técnica** (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), por lo que, mediante la **Ficha Técnica n.º 0167-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto de 2022 y su panel fotográfico** elaborada por profesionales de esta Subdirección, contiene la inspección realizada en “el predio” el 22 de agosto de 2022, en la que se constató lo siguiente:

(...)

1. *El terreno es de forma regular y de naturaleza urbana, presenta una pendiente suave, cuya accesibilidad es por la av. José Carlos Mariátegui; asimismo, forma parte de un área mayor inscrita en la partida P03110073.*

2. *El predio cuenta con los servicios básicos.*

3. *En el predio inspeccionado se encontró una edificación con techo de calamina sobre estructura de madera, pisos de cemento pulido y mayólica. Asimismo, presenta paredes de madera en el frente, lado derecho y parte del lado izquierdo y fondo. Por otra parte, la pared de ladrillo abarca parte del lado izquierdo y del fondo de la edificación. Dicha edificación corresponde a la Cuasi Parroquia “Niño Jesús de Praga” de la Diócesis de Lurín, tal como se pudo leer en el letrero encontrado en el frontis de esta. Al interior se encontró un gran salón principal, salón de reuniones, despacho parroquial, sacristía, cocina, servicios higiénicos y depósito.*

4. *En el exterior de la edificación se encontró un área libre utilizada como área de circulación, jardín y actividades complementarias. en esta área se encontró el buzón de agua y el medidor de luz, además de árboles de una altura de aproximadamente 2 metros de altura.*

5. *Al momento de la inspección se encontró a la sra. Victoria Malpartida, con DNI n.º 08995416, quien indicó ser la encargada de limpieza de la parroquia, además de indicar el nombre del padre de la parroquia, padre José Salvador Minvela. Por último, mencionó que la parroquia viene funcionando por*

aproximadamente 30 años. La mencionada señora facilitó la entrada al local para realizar las tomas fotográficas al interior de éste.

(..)

33. Que, en atención a lo expuesto se tiene que “el administrado” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”, por lo que corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la cesión en uso en vías de regularización**, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”:

33.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:

“El administrado” es una **institución religiosa sin fines de lucro** que forma parte de la Iglesia Católica en el Perú, siendo que, mediante el Decreto Ley n.º 23211, se aprobó el Acuerdo entre la Santa Sede y la República del Perú, y se estableció en los artículos 2º y 3º que la Iglesia Católica en el Perú goza de personería jurídica de carácter público, con plena capacidad y libertad para la adquisición y disposición de bienes, así como para recibir ayudas del exterior, gozando de dicha personería y capacidad jurídica; asimismo, cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 11056637 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; asimismo, cuenta con Registro Único Contribuyente - RUC n.º 20343705591; siendo su representante legal para efectos civiles, el Monseñor Carlos García Camader, en calidad de Obispo de la Diócesis de Lurín de acuerdo a las Resoluciones Supremas nrosº 116 y 180-2006-JUS del 21 de julio y 16 de octubre de 2006 respectivamente.

33.2. Respecto a la condición del predio:

“El predio” es de dominio privado que tiene como titular al Estado, conforme a la partida n.º P03110073 del Registro de Predios de Lima. Desde el punto de vista gráfico de acuerdo con la Ficha Técnica n.º 0167-2022/SBN-DGPE-SDS del 23 de agosto de 2020, se encuentra ocupado por la “Cuasi Parroquia Niño de Jesús de Praga” evidenciando el funcionamiento del mismo.

Asimismo, mediante Resolución n.º 0285-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril del 2021 se dispuso la independización y aprobó la desafectación de dominio público a dominio privado del Estado de “el predio”.

33.3. Respecto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “el administrado”, se sustenta en la cesión en uso en vías de regularización a su favor, respecto de “el predio” donde se encuentra funcionando la “Cuasi Parroquia Niño de Jesús de Praga” y del cual ostentan la administración.

33.4. Respecto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

Conforme a la documentación presentada por “el administrado” ha cumplido con presentar los requisitos formales señalados en los artículos 100º y 163º de “el Reglamento”; en ese sentido, cabe mencionar lo establecido en el numeral 6.2.2 de “la Directiva”, según el cual, en aquellos procedimientos en que se solicita en vía de regularización, no resulta necesario la presentación de los demás requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153º del “Reglamento”.

34. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente

resolución, está demostrado que “el administrado” ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación de la **cesión en uso en vías de regularización** de “el predio”;

35. Que, según lo dispone el numeral 162.1 del artículo 162° del citado Reglamento, la cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta por un plazo de diez (10) años renovables; de igual manera, conforme señala el numeral 162.2 el plazo debe establecerse en la resolución aprobatoria, bajo sanción de nulidad, pudiendo la SBN modificar el plazo de acuerdo con la naturaleza del proyecto, para lo cual emite la respectiva resolución debidamente sustentada;

Respecto de las obligaciones de “el administrado”

36. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de **cesión en uso en vías de regularización**, los cuales se detallan a continuación:

36.1. Cumplir con mantener la finalidad de la cesión en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

36.2. De igual forma, tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega de “el predio” y subsiste sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado - hasta que se realice la devolución de “el predio” por parte de “el administrado” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho;

37. Que, la aprobación del presente acto administrativo, es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población; en consecuencia, corresponde **aprobar la cesión de uso en vías de regularización de “el predio” a favor del DIÓCESIS DE LURÍN** para que lo destine al funcionamiento de la “Cuasi Parroquia Niño de Jesús de Praga”;

38. Que, según lo dispone el numeral 162.1 del artículo 162° de “el Reglamento”, la cesión en uso se otorga a plazo determinado de acuerdo a la naturaleza del proyecto, **hasta por un plazo de diez (10) años renovables**, en razón de la continuidad del servicio público (finalidad social) que brinda “el administrado” en beneficio de la comunidad;

39. Que, de conformidad con el artículo 164° de “el Reglamento” la cesión en uso se extingue por: **i)** incumplimiento de su finalidad, **ii)** incumplimiento de la ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo de la cesión en uso; **iv)** renuncia de la cesión en uso, **v)** extinción de la persona jurídica cesionaria o fallecimiento del cesionario, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **viii)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y **ix)** otros que se determinan por norma expresa o se especifique en la resolución de aprobación de la cesión en uso;

40. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre “el predio” es la **DIÓCESIS DE LURÍN**, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

41. Que, conforme a lo señalado, mediante Memorándum n° 03911-2022/SBN-DGPE-SDDI de 24 de octubre de 2022, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia informó que a través del Oficio n° 03269-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre del 2022, ha solicitado la inscripción de la Resolución n° 0285-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril del 2021, habiéndose ingresado al Registro de Predios de Lima de SUNARP bajo el Título n° 2022-02742755, que se encuentra en proceso de calificación. En tal sentido, una vez inscrita dicha independización y desafectación administrativa, **la cesión en uso de “el predio” que fue materia de evaluación en el presente procedimiento, será sobre el área resultante inscrita en la partida n.º P03110073 del Registro de Predios de Lima.**

42. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia de conformidad con los artículos 53° y 54° de “el ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la Ley n.º 27444”, “la Directiva”, Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1139-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la CESIÓN EN USO EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN a plazo determinado de **diez (10) años**, computado el plazo a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, a favor de la **DIÓCESIS DE LURÍN** respecto de 900,73 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Lote ATL del Pueblo Joven Villa Limatambo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima e inscrito en la partida n.º P03110073 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n° XII-Sede Lima, con CUS n° 29219, con la finalidad de que continúe funcionando la “Cuasi Parroquia Niño de Jesús de Praga”.

SEGUNDO: DISPONER que la **CESIÓN EN USO EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** otorgada en el artículo precedente de la presente resolución, queda condicionada a que la **DIÓCESIS DE LURÍN** anualmente cumpla con remitir a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

TERCERO: La **DIÓCESIS DE LURÍN**, además deberá cumplir con las obligaciones señaladas en el trigésimo sexto considerando de la presente resolución.

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio.

QUINTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

SEXTO: REMITIR copia de la presente resolución al del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX– Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

SÉPTIMO: Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL