

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1159-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 05 de diciembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N.° 1211-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **PARROQUIA NATIVIDAD DE MARÍA** representada por Marco Antonio Martínez Ruiz, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del área de 1 791,50 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Urbanización ciudad y Campo, distrito del Rimac, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida N.° 49029918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, anotado con CUS Provisional N.° 100937; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA[2] (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 (en adelante “la 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;
3. Que, mediante el Formato Referencial N.° 1: Solicitud, presentado mediante la Mesa de Partes Virtual de la SBN el 18 de octubre de 2022 (S.I. N.° 27536-2022), la **PARROQUIA NATIVIDAD DE MARÍA** representada por Marco Antonio Martínez Ruiz (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso del área de 1 791,55 m<sup>2</sup> para la construcción de un centro educativo parroquial; para tal efecto presentó, entre otros, lo siguiente: **i)** Constancia del 26 de setiembre de 2022, emitida por la Cancillería del Arzobispado de Lima; **ii)** plano de localización y ubicación, lámina U-1; **iii)** memoria descriptiva; y, **v)** proyecto de construcción de centro educativo parroquial Virgen Niña;
4. Que, el procedimiento administrativo 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 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 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, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento”;

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el señalado acto de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

6. Que, 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”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

7. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137° de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, así como la libre disponibilidad del mismo;

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la **libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, el **cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, 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 2852-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de noviembre de 2022, en el cual de determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** Cabe precisar que, no existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada (1 791,55 m<sup>2</sup>) y el área graficada (1 777,50 m<sup>2</sup>) (**en adelante “el predio”**), según la documentación técnica presentada por “el administrado”. En el presente informe se evaluará el polígono graficado a partir de la información técnica presentada; **ii)** “El predio” forma parte de uno de mayor extensión inscrito en la partida N.º 49029918 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado y anotado con el CUS N.º 100937; el mismo que, de acuerdo al SINABIP, se encuentra en condición VIGENTE, con denominación ÁREA DE CIRCULACIÓN, ÁREA LIBRE Y PARQUES DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD Y CAMPO, calificación VIA PÚBLICA. Adicionalmente se indica en las observaciones técnicas que “en el asiento B0001 de la partida N.º 49029918 consta el cuadro general de distribución de áreas en el que se indica que el área del registro corresponde al área libre, parque y circulación (134 249,12 m<sup>2</sup>); **iii)** De acuerdo al plano de zonificación, “el predio” cuenta con zonificación E1-Educación Básica; y, **iv)** de la revisión de las imágenes del Google Earth al 03 de noviembre de 2021 “el predio” se visualiza totalmente cercado y desocupado;

10. Que, de acuerdo con lo señalado precedentemente, evaluada la partida N.º 49029918 del Registro de Predios de Lima se verificó que en el asiento 8 de la foja 23 del Tomo 134 (que continúa en la Ficha N.º 1159884, y esta, en la partida N.º 49029918 del Registro de Predios de Lima) corre inscrito el derecho de propiedad de la Compañía Urbanizadora Ciudad y Campo S.A. Asimismo, en razón a la habilitación urbana llevada a cabo por esta, inscrita a fojas 65 del Tomo 134 (reconstruida en el asiento 22-b de la Ficha N.º 1159884 que continúa en la partida N.º 49029918 del Registro de Predios de Lima), se verificó la transferencia realizada por dicha compañía a favor del Estado de un área de 6 059,70 m<sup>2</sup> para centro cívico, escuela, iglesia, posta sanitaria, correos y telégrafos, mercado y teatro, más las áreas libres circundantes. Por su parte, en el asiento B00001 de la partida N.º 49029918 del Registro de Predios de Lima, corre inscrita la distribución de áreas de la habilitación urbana llevada a cabo por su propietaria la Compañía Urbanizadora Ciudad y Campo S.A., señalándose que del área total de 302 985,00 m<sup>2</sup>; corresponde: a) un área útil de 168 735,88 m<sup>2</sup> (55,69%) a favor de la propietaria; y, b) un área libre, parque y circulación de 134 249,12 m<sup>2</sup> correspondiente al Estado;

11. Que, de lo expuesto, se ha determinado que “el predio” se encuentra dentro del área libre de 134 249,12 m<sup>2</sup> que corresponde al Estado; sin embargo, esta área libre aún no ha sido independizada a su favor, por lo que forma parte de la partida matriz en donde corre inscrito el derecho de propiedad de la Compañía Urbanizadora Ciudad y Campo S.A.; por tanto, esta Subdirección no puede aprobar acto de administración alguno, en la medida que no se encuentra inscrito a favor del Estado; por ende, no se

encuentra dentro del supuesto establecido en el marco legal citado en el octavo considerando de la presente resolución;

**12.** Que, asimismo, se procederá hacer de conocimiento al Equipo de Saneamiento de esta Subdirección con la finalidad de que proceda a evaluar su independización a efectos de incorporarlo al patrimonio del Estado a través del procedimiento de saneamiento físico legal correspondiente, el cual se desarrollará de oficio, conforme a lo establecido en el numeral 18.1 del artículo 18° del “TUO de la Ley”;

**13.** Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N.° 136-2022/SBN-GG del 05 de diciembre de 2022 y el Informe Técnico Legal N.° 1353-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **PARROQUIA NATIVIDAD DE MARÍA** representada por Marco Antonio Martínez Ruiz, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**FERNANDO LUYO ZEGARRA**  
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio  
Estatal Superintendencia Nacional de Bienes  
Estatales

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.