

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0010-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1399-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **ARZOBISPADO DE AREQUIPA**, representada por el Arzobispo de Arequipa, **JAVIER DEL RÍO ALBA FLORES**, mediante la cual petitiona la **CESIÓN EN USO** del predio de 311,32 m², ubicado en el lote 1-A, manzana H' del Asentamiento Humano Cerrito Belén, distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N° P06312492 del Registro de Predios de Arequipa y anotado con CUS N° 165347 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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 mVilla María del Triunforia 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 (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con 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, mediante escrito (S.I. N° 29439-2022) presentado el 03 de noviembre de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el **ARZOBISPADO DE AREQUIPA** (en adelante "el administrado"), representada por el Arzobispo de Arequipa, **JAVIER DEL RÍO ALBA FLORES**, haciendo referencia al Oficio N° 01853-2022/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre de 2022, indicó que su representada tiene la posesión de "el predio", sobre el cual se encuentra construida la Capilla Santísima Virgen de Copacabana (esta se encuentra a cargo de la Parroquia Nuestra Señor del Perpetuo Socorro que forma parte del Arzobispado de Arequipa, que tiene a su cargo la

administración de los bienes eclesiásticos de su jurisdicción), en la que realizan actividades de evangelización y desarrollo integral de la persona humana, propias de la iglesia católica, en beneficio de la población del lugar, motivo por el cual solicita la cesión en uso de “el predio” a favor del Arzobispado de Arequipa, y que de esa manera se reasigne el uso o destino de “el predio” para que sea un servicio comunal – iglesia;

4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[1] (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio^[2] 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 graciable^[3], es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla;

5. 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 numeral 161.1 del 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, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento”;

6. Que, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” de conformidad con el artículo 163° del citado marco legal, debiendo tenerse presente que la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 0120-2021/SBN, es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva. 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 subnumeral 1 del 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. 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” (como parte de la calificación sustantiva de la solicitud)**; 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° 03232-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de diciembre de 2022, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el administrado” no adjuntó documentación técnica; sin perjuicio de ello, considerando que el pedido es sobre el área total registrado en la partida N° P06312492, no es necesaria la presentación de dicha información. Asimismo, “el administrado” no presentó plan conceptual o expediente del proyecto; **ii)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N° P06312492 del Registro de Predios de Arequipa, corresponde a un equipamiento urbano (cuyo uso es destinado a deportes) y se encuentra registrado en el SINABIP bajo el CUS N° 165347; **iii)** en el asiento 00001 de la partida N° P06312492, obra inscrito que: *“Del predio inscrito en la Partida P06120654, se han desmembrado la siguiente Fracción LOTE 1-A, inscrita en esta partida con un área de 311,32 m² (...). En mérito a la Resolución N° 0401-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de abril de 2021 (...); y, iv)* de acuerdo a la imagen Google Earth vigente al 08 de octubre de 2022 y a la Ficha técnica N° 0506-2020/SBN-DGPE-SDS del 14 de diciembre de 2020, “el predio” se encuentra ocupado por una Capilla;

Sobre la titularidad de “el predio”

10. Que, es necesario precisar que la partida N° P06312492 del Registro de Predios de Arequipa, sobre la cual recae el pedido de “el administrado”, es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, debiendo precisarse que su uso registral es deportivo, por lo que no se encuentra dentro del marco del Sistema Nacional de Abastecimiento de conformidad al numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles” aprobada con Resolución Directoral N° 0009-2021-EF/54.01; por ende, esta Superintendencia tiene competencia para evaluar el presente pedido;

Sobre la libre disponibilidad de “el predio”

11. Que, el numeral 137.2 del artículo 137° (Calificación sustantiva de la solicitud) de “el Reglamento” establece que: *“Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”*; por tanto, para determinar la libre disponibilidad de “el predio” se debe tomar en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica y la existencia de otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos sobre el mismo;

12. Que, en atención a lo expuesto, tenemos que el pedido de cesión en uso es sobre el predio inscrito en la partida N° P06312492 del Registro de Predios de Arequipa (CUS N° 165347), por lo que se procedió a revisar la citada partida registral advirtiéndose lo siguiente: **i)** esta Subdirección a través de la Resolución N° 0401-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril de 2021, resolvió declarar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado representado por la SBN, de un área de 311,32 m², independizándose en la partida N° P06312492 del Registro de Predios de Arequipa, conforme obra inscrito en asiento 00001 de la partida N° P06312492; por tanto, “el predio” no tiene administrador; y, **ii)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “deportes”, el mismo que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, además de ser considerado como espacio público de acuerdo al artículo 3° de la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos;

13. Que, revisado el Oficio N° 01853-2022/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre de 2022, se advierte que la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) de esta

Superintendencia, hizo de conocimiento de la Parroquia Nuestra Señora del Perpetuo Socorro Mariano Melgar que través del Expediente N° 234-2022/SBNSDS, la “SDS” efectuó actuaciones de supervisión sobre “el predio”, concluyendo - entre otros - que éste se encuentra ocupado por una iglesia denominada “Capilla Stma. Virgen de Copacabana Cerrito Belén” de Arequipa, la cual estaría a cargo de la Parroquia Nuestra Señora del Perpetuo Socorro, la misma que forma parte del Arzobispado de Arequipa, por lo que se le solicitó que informe sobre las acciones que viene realizando ante esta Superintendencia, a fin de regularizar su ocupación;

14. Que, resulta conveniente señalar que con fecha 22 de mayo de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, la cual en su artículo 3° indica que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente; siendo que el artículo 4 de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible. Por otro lado, el artículo 13° de la Ley N° 31199 establece que: *“En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad”*;

15. Que, el artículo 6° de la precitada ley señala que dentro del ámbito de competencia, las entidades públicas ejercen las funciones de supervisión sobre los espacios públicos bajo su administración, garantizan el ejercicio efectivo del uso público; así como protegen y recuperan aquellos espacios públicos en los casos de ocupación por terceros, aplicando la recuperación extrajudicial conforme a lo establecido en la Ley 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, para la recuperación inmediata del bien y su restitución al uso público. En ese sentido, el artículo 20° de la Ley N° 31199, establece que cuando la autoridad encargada de desempeñar la administración, conservación y protección del espacio público no cumple su función y con lo establecido en la presente ley, serán de aplicación las sanciones administrativas funcionales, penales y civiles, conforme a la normativa vigente;

16. Que, dicho esto, cabe precisar que si bien la Ley N° 31199 entró en vigencia al día siguiente de su publicación, está pendiente su reglamentación conforme a lo dispuesto en su Única Disposición Complementaria Final, siendo que complementariamente a lo precisado, tenemos que el numeral 124.6 del artículo 124° (Proceso de modificación de la zonificación) del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial El Peruano el 05 de octubre de 2022, establece que: *“En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable”*. Por tanto, a efectos de que se produzca la desafectación administrativa de los espacios públicos en el marco de la Ley N° 31199 (entre los que se encuentran las áreas deportivas como en el presente caso), se requiere obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público, por lo que es imposible la aplicación de la mencionada Ley por sí sola, pues este acto está ligado a lo que se establezca en su reglamento, en donde se desarrollará el procedimiento a seguir mediante disposiciones complementarias;

17. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos;

18. Que, en atención a lo expuesto, poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0002-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **ARZOBISPADO DE AREQUIPA**, representado por el Arzobispo de Arequipa, **JAVIER DEL RÍO ALBA FLORES**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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.

CARLOS ALFONSO CARGÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

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

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

[3] **Decreto Supremo N° 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”.