

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0071-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 30 de enero del 2023

**VISTO:**

El Expediente n.° 586-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **CESIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN**, solicitado por **DIÓCESIS DE LURÍN**, respecto del predio estatal de 1 584,66 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana M1 Lote 3 Grupo Residencial 17, Sector Tercero, Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida n.° P03182540 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS n.° 28120 (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 Estatales<sup>1</sup> (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;

***Respecto de los antecedentes de “el predio”***

3. Que, “el predio” constituye un aporte reglamentario el cual estuvo afectado al Ministerio de Educación en mérito del Título de Afectación en Uso s/n del 31 de agosto de 1999,

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

otorgado por la entonces Comisión de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI destinado a “educación”; en consecuencia, es un bien de dominio público de conformidad con el sub numeral 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”. Asimismo, en los asientos 00004 y 00005 está inscrito el dominio del Estado representado por esta Superintendencia, así como, la extinción parcial de la afectación en uso otorgada a favor del citado Ministerio en mérito de la Resolución n.º 131-2008/SBN-GO-JAR del 21 de julio del 2008 expedida por la entonces Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la SBN;

4. Que, mediante la Resolución Administrativa n.º 113-2009/SBN-GO-JAD de 9 de julio de 2009 esta Superintendencia aprobó cesión en uso en vía de regularización sobre “el predio” a favor del Obispado de Lurín por el periodo de cuatro (4) años, toda vez que funcionaban las instalaciones de la Capilla San Martín de Porres; dicho acto se encuentra inscrito en el asiento 0006 de la referida partida;

5. Que, mediante Oficio n.º 00305-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de enero del presente año, se solicitó a la Oficina Registral de Lima la extinción de la afectación en uso inscrita en el asiento 00006 de la partida P03182540, debido a que el plazo contenido en la Resolución Administrativa n.º 113-2009/SBN-GO-JAD de 9 de julio de 2009 había vencido, habiendo ingresado con el Título n.º 00177920-2023 el cual se encuentra pendiente de calificación;

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

6. Que, mediante escrito s/n presentado el 30 de mayo de 2022 (Solicitud de ingreso n.º 14084-2022), John Edward Cuadros Ángulo, administrador parroquial de la Parroquia San Martín de la Caridad, en mérito al poder otorgado por el Obispo Carlos Enrique García Camader, en representación de la Diócesis de Lurín (en adelante “la Diócesis”), solicitó la ampliación del plazo de la cesión en uso sobre “el predio” por el periodo de diez (10) años, toda vez que se encuentra ocupando la Capilla San Martín de Porres donde se ofrecen servicios pastorales a la comunidad católica de la jurisdicción. Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos: i) Decreto Episcopal n.º 1308-18 suscrito por el Obispo Carlos Enrique García Camader; ii) Carta poder otorgado por Obispo Carlos Enrique García Camader a favor de John Edward Cuadros Angulo; iii) copia simple de dos memorias descriptivas sin firmas; iv) copia simple del Título de Afectación en Uso del predio P03182539; v) copia simple de plano de levantamiento sin firmas; y, vi) tomas fotográficas;

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 use<sup>2</sup> (actos de administración) o adquiera el dominio<sup>3</sup> 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<sup>4</sup>, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

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

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

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

<sup>4</sup> 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”.

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 (numeral 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° del referido reglamento 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 con el 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, sin perjuicio a lo indicado en el octavo considerando y de conformidad al numeral 3 del artículo 86° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n° 27444”)<sup>5</sup>, se encauzó el pedido de ampliación de la cesión en uso como uno de cesión en uso en vías de regularización;

12. Que, de lo expuesto y de evaluación realizada a la documentación presentada por “la Diócesis”, mediante Oficio n.° 05905-2022-SBN-DGPE-SDAPE de 27 de mayo de 2022 se informó que su solicitud se encontraba en evaluación y se llevaría a cabo una inspección técnica en “el predio”, con la finalidad de verificar su estado físico, existencia de poseedores u ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes, de conformidad con el artículo 38° de “el Reglamento”. Asimismo, se solicitó que acredite ser la representante legal y adjunte la resolución respectiva emitida por el Ministerio de Justicia que lo acredite para efectos civiles como autoridad eclesiástica. Para tal efecto, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1 del artículo 172° del “TUO de la Ley n.° 27444”, para realizar la aclaración respectiva bajo apercibimiento de continuar la evaluación con la información con la que se cuenta a la fecha. Cabe precisar que el referido oficio fue notificado el 2 de agosto del 2022 al domicilio de “la Diócesis”, según cargo de notificación;

13. Que, dentro del plazo, “la Diócesis” mediante escrito s/n presentado el 6 de agosto de 2022 (Solicitud de Ingreso n.° 20658-2022) adjuntó la Resolución Suprema n.° 180-2006-

<sup>5</sup> **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS**  
**“Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos**

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.

JUS de 16 de octubre de 2006 emitida por el Ministerio de Justicia. Asimismo, mediante escrito s/n presentado el 31 de agosto de 2022 (Solicitud de Ingreso n.º 22914-2022), adjunta la Resolución Suprema n.º 116-2006-JUS de 21 de julio de 2006 emitida por el mismo Ministerio mediante el cual se nombra al Monseñor Carlos Enrique García Camader como Obispo de Lurín por S.S. Benedicto XVI y reconocido como tal para los efectos civiles, con los derechos y deberes inherentes a su oficio;

14. 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.º 02739-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 19 de octubre de 2022 determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra dentro de uno de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º P03182540 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado y anotado con el CUS n.º 28120; se encuentra en condición vigente, denominado “Institución Educativa Inicial n.º 6068 Manuel Gonzales Prada, parte de la parroquia San Martín y parte de las instalaciones de un mercado”; y con restricción por ser un Equipamiento Urbano, es un bien de dominio público. La afectación en uso a favor del Ministerio de Educación fue parcialmente extinguida en un área de 1 584,66 m<sup>2</sup> mediante Resolución n.º 131-2008/SBNGO-JAR. Posteriormente se dispuso la cesión en uso a favor del Obispado de Lurín del área por un plazo de 4 años, mediante Resolución n.º 113-2009/SBNGO-JAD; **ii)** “el predio” cuenta con zonificación OU-Otros Usos, de acuerdo a la Ordenanza n.º 2220 aprobada el 27/01/2020 y publicada el 02//02/2020, encontrada en la página del Instituto Metropolitano de Planificación-IMP; **iii)** “el predio” se encuentra superpuesto sobre el lote n.º 3, Mz. M1, Sector Tercero Grupo Residencial 17, Pueblo Joven Villa el Salvador; **iv)** “el predio” corresponde al evaluado en el Expediente n.º 199-2018/SBNSDAPE, en el que se evaluó el procedimiento de prórroga de cesión en uso solicitada por la Diócesis de Lurín, el mismo que se encuentra concluido; y, **v)** de acuerdo a la imagen satelital Google Earth de fecha 27/03/2021, se puede visualizar que “el predio” recae sobre las instalaciones de la Parroquia San Martín de la Caridad, lo que verifica la información indicada en la Ficha Técnica n.º 712-2018/SBN-DGPE-SDAPE;

15. Que, posteriormente “la Diócesis”, mediante escrito s/n presentado el 11 de noviembre del presente año (Solicitud de ingreso n.º 30341-2022) adjuntó copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 603-2022-MVES-GDU-SGOPCCU de 04 de noviembre de 2022 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador;

16. Que, 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:

16.1. “El predio” es de titularidad del Estado representando por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución n.º 131-2008/SBN-GO-JAR del 21 de julio de 2008, inscrito en la partida registral P03182540 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima y anotado en el Registro SINABIP con CUS n.º 28120.

16.2. Por otro lado, “el predio” fue constituido como un lote de equipamiento urbano, cuyo uso es “educación”; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 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 determinó que se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia.

Cabe precisar que, si bien el uso de “el predio” es “educación” y es bien de dominio

público, se debe hacer mención que de conformidad al numeral 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento” señala que no se desnaturaliza u obstaculiza el normal funcionamiento del uso público o la prestación del servicio público del predio, entre otros supuestos, cuando la actividad a la que se va a destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación.

Al respecto, del Informe Preliminar n.° 02739-2022/SBN-DGPE-SDAPE se determinó que “el predio” cuenta con zonificación OU-Otros usos de acuerdo a la Ordenanza n.° 2220 aprobada el 27 de enero de 2020 y publicada el 02 de febrero de 2020; y del mismo modo, del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.° 603-2022-MVES-DGU-SGOPCCU de 4 de noviembre de 2022 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador (S.I. 30341-2022) se advierte que la zonificación **OU-Otros Usos**, es permisible y compatible, entre otros, con establecimientos institucionales religiosos.

En tal sentido, la finalidad para el cual se encuentra destinada actualmente “el predio” no desnaturaliza el normal funcionamiento del uso público, en tal sentido se está dando el mejor aprovechamiento de los predios de dominio público.

**16.3.** En lo que concierne a la libre disponibilidad, según el Informe Preliminar n.° 02739-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 19 de octubre de 2022, así como el Memorándum n.° 02261-2020/SBN-PP de 15 de diciembre de 2022, la Procuraduría Pública de la SBN informó que no existe acciones de recuperación extrajudicial sobre “el predio” y de la revisión del Apicativo 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.° 28120; en tal sentido, “el predio” no tiene impedimento legal ni judicial para el otorgamiento de actos de administración.

**16.4.** Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización, se tiene que “la Diócesis” ha cumplido en lo que corresponde con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”, no resultando necesario la presentación de los requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, toda vez que se trata de regularización el acto administrativo ejercido por “la Diócesis” sobre “el predio”.

**17.** 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 “la Diócesis” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización;

**18.** Que, en ese sentido, habiendo “la Diócesis” 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 sub numeral 6.1.5 de “la Directiva”), por lo que, resultado de ello se emitió la **Ficha Técnica n.° 0293-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de noviembre de 2022 y su panel fotográfico** elaborada por profesionales de esta Subdirección, el cual contiene la inspección realizada en “el predio” el 16 de agosto de 2022, habiéndose constatado lo siguiente:

(...)

1. *El terreno es de forma regular y de naturaleza urbana, presenta una pendiente plana, cuya accesibilidad es por la Av. Los Álamos.*

2. *El predio se encuentra en zona urbana consolidada y cuenta con todos los servicios básicos. El acceso al predio es por la Av. Los Álamos atravesando el predio inscrito en la partida n° P03182539 (Cus n° 29808), el cual colinda*

directamente con la Av. José María Arguedas y que en conjunto con el predio submateria forman una unidad.

3. El predio inspeccionado se encuentra ocupado por las instalaciones de la Capilla San Martín de Porres, la cual presenta edificación principal de material noble de doble altura con techo de estructura metálica y cobertura de canalón, en su interior presenta bancas y mobiliario utilizado para los actos litúrgicos. Dentro del predio y colindante a la edificación de la capilla en la zona colindante al CUS n-n° 29808, se encontró un ambiente utilizado como sala de catequesis, con las mismas características constructivas de la capilla.

Asimismo, en la parte del fondo del predio se encontró un patio trasero de tierra con algunas plantas ornamentales, además de un almacén de aproximadamente 28.00 m<sup>2</sup>, con piso de cemento, techo de calamina con vigas de fierro y con la pared frontal de fierro que es utilizado como almacén. Colindante a dicho almacén se observa una edificación de material noble a la cual se tiene acceso por la parte interna de la capilla y que corresponde a la sacristía, dentro de la cual se encontró un ambiente que cuenta con un baño interno. Colindante a la sacristía se observaron dos ambientes pequeños que cuentan con el letrero "confesiones". Por último, también en el fondo del predio inspeccionado se encontró otro ambiente techado al cual se accede por un pasadizo ubicado en el lado izquierdo del predio y que cuenta con una puerta de fierro.

4. Durante la inspección nos acompañó la señora Rocío Castillo, guardiana de la capilla, quien nos brindó acceso a los ambientes anteriormente descrito.

**19.** Que, en atención a lo expuesto se tiene que "la Diócesis" 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 público estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en "la Directiva":

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

"La Diócesis" 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.° 23211, se aprobó el Acuerdo entre la Santa Sede y la Republica del Perú, estableciéndose en los artículos 2° y 3° 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, mediante las Resoluciones Supremas nros.° 116 y 180-2006-JUS del 21 de julio y 16 de octubre de 2006 respectivamente, se reconoció al Monseñor Carlos García Camader, como Obispo de la Diócesis de Lurín para efectos civiles, registrando en la partida n.° 11056637 del Registro de Personas Jurídicas del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, el poder otorgado por personas jurídicas nacionales, empresas de derecho público y creadas por ley; asimismo, cuenta con Registro Único Contribuyente - RUC n.° 20343705591.

**19.2. Respecto a la condición del predio:**

"El predio" es bien de dominio público que tiene como titular al Estado representado por la SBN, conforme a la partida n.° P03182540 del Registro de Predios de Lima. Desde el punto de vista gráfico de acuerdo con la Ficha Técnica n.° 0293-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de noviembre de 2022, se encuentra ocupado en su totalidad por la "Capilla San Martín de Porres" evidenciando el funcionamiento de este.

Asimismo, de acuerdo a lo indicado en el ítem 16.2 del considerando décimo sexto de la presente resolución, "el predio" cuenta con zonificación OU-Otros usos, el cual es permisible y compatible, con establecimientos institucionales religiosos; en tal sentido, la finalidad para el cual se encuentra destinada actualmente "el predio" no desnaturaliza el normal funcionamiento del uso público y por lo tanto, se está dando el mejor aprovechamiento, de conformidad al artículo

90° de “el Reglamento”, por lo que no afecta su condición de bien de dominio público.

**19.3. Respeto a la expresión concreta del pedido:**

La pretensión de “la Diócesis”, se sustenta en la cesión en uso en vías de regularización a su favor, respecto de “el predio” donde se encuentra funcionando la “Capilla San Martín de Porres” y del cual ostentan la administración, según se determinó de la inspección técnica.

**19.4. Respeto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:**

Conforme a la documentación presentada por “la Diócesis” ha cumplido con presentar los requisitos formales señalados en los artículos 100° y 163° 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 153° del “Reglamento”.

**20.** Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, está demostrado que “la Diócesis” ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación de la **cesión en uso en vías de regularización** de “el predio”;

**21.** Que, cabe precisar que de la Ficha Técnica n.° 0293-2022/SBN-DGPE-SDAPE se ha advertido que, para acceder a “el predio” se debe atravesar el predio inscrito en la partida n.° P03182539 y registrado con Cus n.° 29808, el cual colinda directamente con la Av. José María Arguedas y que en conjunto con el predio submateria forman una unidad. Al respecto, de la revisión de los antecedentes del CUS n.° 29808 se advierte que ha sido afectado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal a favor de la Diócesis de Lurín para destinarlo a parroquia; en tal sentido, se advierte que el Cus n.° 29808 y “el predio” forman una sola unidad inmobiliaria, por lo tanto, el acto de administración otorgado sobre “el predio” a favor de “la Diócesis” no perjudica la administración del predio colindante debido que se encuentran bajo la misma entidad beneficiada;

**22.** Que, por otro lado, 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 sub numeral 162.2 del referido reglamento 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;

***Respeto de las obligaciones de “la Diócesis”***

**23.** Que, 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:

**23.1.** 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.

**23.2.** 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 “la Diócesis” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho;

**24.** 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 “**Capilla San Martín de Porres**”;

**25.** 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 con la naturaleza del proyecto, **hasta por un plazo de diez (10) años, renovables**, debido a la continuidad del servicio público (finalidad social) que brinda “la Diócesis” en beneficio de la comunidad;

**26.** 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;

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

**28.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia de conformidad con los artículos 45° y 46° de “el ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la Ley n.° 27444”, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 075-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero 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 del **DIÓCESIS DE LURÍN**, respecto de 1 584,66 m<sup>2</sup>, ubicado en la manzana M1 lote 3 Grupo Residencial 17, Sector Tercero, Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida n.º P03182540 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS n.º 28120, **con la finalidad de que continúe funcionando la “Capilla San Martín de Porres”**.

**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 la presente resolución.

**CUARTO.- REMITIR** copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA EL SALVADOR**, a fin de 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** la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Carlos Alfonso García Wong**  
**Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**