

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0778-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 16 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 322-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **SINDICATO ÚNICO DE TRABAJADORES EMOLIENTEROS, BEBIDAS MEDICINALES, SANDWICH Y AFINES – LOS TRIUNFADORES DE LAS 7 ZONAS DEL DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por su subsecretaria general, Ana Cenaida Chávez Santos, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 3 600,00 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión denominado “Cementerio Municipal Virgen de Lourdes” ubicado en colindante con la Asociación Fundo San Juanito, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03269989 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima y con CUS N.º 41072 (en adelante “el predio”); 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.º 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el 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.º 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de marzo del 2023 (S.I. N.º 07923-2023) por la mesa de partes de esta Superintendencia, el **SINDICATO ÚNICO DE TRABAJADORES EMOLIENTEROS, BEBIDAS MEDICINALES, SANDWICH Y AFINES – LOS TRIUNFADORES DE LAS 7 ZONAS DEL DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por su subsecretaria general, Ana Cenaida Chávez Santos (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio”, con el fin de desarrollar un “proyecto de cementerio de beneficio social en el que serán beneficiarios todos los trabajadores que pertenecen al sindicato de trabajadores y también para sus familiares”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia del documento de identidad de Ana Cenaida Chávez Santos; **ii)** copia de la constancia de inscripción del sindicato del 11 de enero de 2023; **iii)** copia del certificado literal de la partida N.º P03269989 del Registro de Predios de Lima; **iv)** plano de ubicación, lámina N.º PP-01 de marzo del 2023; **v)** plano perimétrico, lámina N.º PP-01 de marzo del 2023; y, **vi)** memoria descriptiva.

4. Que, mediante escrito presentado el 20 de julio de 2023 (S.I. N.º 19017-2023), “la administrada” señaló haber tomado conocimiento de la emisión del Informe Preliminar N.º 00902-2023/SBN-DGPE-

SDAPE a través de la página web de la SBN (trámite transparente), en el cual se indica que se cumplió con presentar los requisitos técnicos; no obstante, en dicho documento se precisa que no presentó plan conceptual o expediente del proyecto adjunta a la solicitud. Razón por la cual, “la administrada” solicita ampliación de plazo de noventa (90) días para la presentación de dicha documentación.

5. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use [3] (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio [4] 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 [5], es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

6. 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”.

7. Que, asimismo, 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”); que es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva.

8. 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 inadmisión la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”).

9. 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; 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, 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 00902-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de abril del 2023, rectificado mediante Informe Preliminar N.º 02083-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto del 2023, determinándose, entre otros, lo siguiente: **i) “el predio” se encuentra dentro de uno de mayor extensión inscrito en la partida N.º P03269989 del Registro de Predios a favor del Estado y anotado con CUS N.º 41072, VIGENTE, sin restricciones y denominado Cementerio Municipal Virgen de Lourdes; ii) el registro CUS N.º 41072 se encuentra parcialmente afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo por un plazo indeterminado para que sea destinado a “cementerio municipal”, “el predio” recae sobre esta afectación en uso aprobada mediante Resolución N.º 065-2014/SBN-DGPE-SDAPE, la cual aprueba la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo del predio de 292 724,81 m<sup>2</sup> inscrito en la Partida N.º P03269989, y modificada**

mediante Resolución N.º 750-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que dispone la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado del área de 4 220,67 m<sup>2</sup>, compuesta por dos áreas discontinuas de 801,47 m<sup>2</sup> y 3 419,20 m<sup>2</sup>, que forman parte del predio inscrito en la partida N.º P03269989, “el predio” recae sobre el área restante que mantiene la afectación en uso; **iii)** de acuerdo a la base gráfica del IMP, “el predio” cuenta con Zonificación OU (Usos Especiales); y, **iv)** conforme a las imágenes satelitales de Google Earth a fecha 17/11/2022, se aprecia que “el predio” se encuentra desocupado.

**12.** Que, de la revisión de la partida N.º P03269989 del Registro de Predios de Lima, donde consta inscrito el área de mayor extensión en la cual se ubica “el predio”, se advierte que en virtud de la Resolución N.º 065-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero del 2014, se afectó en uso la totalidad de dicha área a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo para que sea destinada al funcionamiento de Cementerio Municipal (asiento 00002). Sin embargo, mediante Resolución N.º 750-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre del 2018 se dispuso la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad respecto a un área total de 4 220,67 m<sup>2</sup>, correspondiente a dos áreas discontinuas de 801,47 m<sup>2</sup> y 3 419,20 m<sup>2</sup> (asiento 00004). Por lo que, actualmente, el predio inscrito en la partida N.º P03269989 se encuentra parcialmente afectado a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo en una extensión de 288 504,14 m<sup>2</sup>; al respecto, se tiene que “el predio” se ubica totalmente dentro del área afectada en uso a favor de la señalada comuna.

**13.** Que, de lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado demostrado que **“el predio” no es de libre disponibilidad**, ya que se ubica totalmente en un área de mayor extensión sobre la cual existe un acto de administración vigente, siendo éste la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, por lo que no es posible autorizar otro acto de administración sobre dicho predio.

**14.** Que, de acuerdo a lo expuesto, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137º de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.*

**15.** Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

**16.** Que, asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo solicitado, en la medida que “el predio” no es de libre disponibilidad, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud; por tal motivo, no procede emitir pronunciamiento respecto de la solicitud de ampliación de plazo solicitada en la S.I. N.º 19071-2023 (señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución); aunado a ello, se debe indicar que esta Subdirección no ha emitido documento dirigido a “el administrado” solicitando la presentación de algún requisito, debiéndose además precisar que la evaluación técnico-legal y el resultado de la misma se da a través de la presente Resolución.

**17.** Que, toda vez que “el predio” se encuentra afectado en uso, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0910-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de agosto del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **SINDICATO ÚNICO DE TRABAJADORES EMOLIENTEROS, BEBIDAS MEDICINALES, SANDWICH Y AFINES – LOS TRIUNFADORES DE LAS 7 ZONAS DEL DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por su subsecretaria general, Ana Cenaida Chávez Santos, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones

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

**CUARTO.- 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**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3º de "el Reglamento".

[4] A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3º 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".*