

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0529-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de junio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 448-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **PARROQUIA SAN ANDRÉS APÓSTOL**, representada por su párroco, Richard Córdova Ocaña, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un predio de 1 091,30 m<sup>2</sup>, ubicado en el Centro Poblado Las Antillas Mz K Lote 3, en el distrito de Paracas, provincia de Pisco y departamento de Ica, inscrito en la partida N.º P07081732 del Registro de Predios de Pisco, Zona Registral XI - Sede Ica, anotado con CUS N.º 68311 (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 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 los artículos 49 y 50 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 - 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 presentado el 16 de abril del 2024 ante la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. N.º 10146-2024), la parroquia San Andrés Apóstol, representado por su párroco, Richard Córdova Ocaña (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso de “el predio” con el fin de incrementar sus actividades religiosas y sociales. Para tal efecto, adjuntó el Certificado de Posesión N.º 0156-2024-SGPUCOP/GDUR/MDP del 12 de marzo del 2024, e imágenes fotográficas de “el predio”.
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, asimismo, los requisitos y el procedimiento para el acto de administración señalado 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”), la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente, en mérito a lo dispuesto en su Segunda Disposición Complementaria Final.

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 del predio solicitado** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio solicitado**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

9. Que, al respecto, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica 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 00883-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril del 2024, rectificado mediante el Informe Preliminar N.º 01104-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** existe una diferencia de 0.05 m<sup>2</sup> entre el área inscrita en la partida N.º P07081732 y el área gráfica (1091,25 m<sup>2</sup>) resultante del plano aprobado por Resolución Jefatural N.º 0003-COFOPRI-2008/OZIC; sin embargo, dicha diferencia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales – registrales; por lo cual, la presente evaluación se realizó sobre el área inscrita de 1 091,30 m<sup>2</sup>; **ii)** revisado el Geocatastro y la Base SUNARP, se advierte que “el predio” recae totalmente sobre la partida N.º P07081732 de titularidad de COFOPRI (cuya matriz es la partida N.º P07081612); adicionalmente, se superpone totalmente sobre la partida N.º 11009462 de titularidad de un tercero; y, parcialmente sobre la partida N.º 40015286 de un tercero, en la que hay independizaciones que aún no se encuentran digitalizadas en su totalidad y con cuales no se puede determinar si “el predio” se encuentra dentro del ámbito de una de ellas; **iii)** “el predio” que solicita para la cesión en uso es el CUS 68311 en estado vigente de P.E. N.º P07081732 que se encuentra en estado inactiva; **iv)** revisado el GEOLLACTA, se advierte que “el predio” presenta como tipo de uso, servicios comunales; **v)** en las imágenes satelitales de Google Earth vigente al 10/04/2023 se observa que “el predio” se encuentra ocupado por una edificación.

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar N.º 00883-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se procedió a revisar la partida N.º P07081732 de la **Oficina Registral de Ica**, la cual tiene la **condición de inactiva**; no obstante, se procedió a revisar la misma determinándose que “el predio” es de titularidad de COFOPRI; asimismo, no obra inscrita alguna afectación en uso a favor de alguna entidad.

11. Que, al respecto, mediante Ley N.º 26557 y Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se crea el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (en adelante “COFOPRI”), como organismo rector máximo encargado, entre otros, de diseñar y ejecutar de manera integral un Programa de Formalización de la Propiedad a nivel nacional. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 64[3] del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, aprobado con D.S. N.º 013-99-MTC, los lotes en posesiones informales que no están afectados en uso son de propiedad de “COFOPRI”, el cual es la única entidad competente para disponer su transferencia. Por lo tanto, siendo que “el predio” es de titularidad de “COFOPRI”, respecto del cual no se ha emitido título de afectación en uso, esta Superintendencia carece de competencias para otorgar actos de administración sobre “el predio”, toda vez que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI no habría culminado.

12. Que, sin perjuicio de ello, se realizó la búsqueda de la partida N.º P07081732 en la **Oficina Registral de Pisco**, observándose que la dirección y el área de dicho predio coincide con la de “el predio”. En tal sentido, se procedió a revisar la partida N.º P07081732 inscrita en el Registro de Predios de la **Oficina Registral de Pisco (de condición activa)**, advirtiéndose que éste es un equipamiento urbano destinado a servicios comunales, de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202. Asimismo, en el asiento 00002 de la citada partida obra inscrita la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Paracas por un plazo indeterminado para que se destine el predio al desarrollo específico de sus funciones. Por otro lado, en el asiento 00003 obra inscrito el dominio del predio a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en mérito a la Resolución N.º 1541-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre del 2019. Cabe precisar que con la inscripción de dominio a favor del Estado - SBN, no se ha extinguido la afectación en uso otorgada la Municipalidad Distrital de Paracas; por lo tanto, el predio tiene un administrador asignado, es decir, no es de libre disponibilidad.

13. Que, por lo expuesto, “el predio” inscrito en la partida N.º P07081732 de la Oficina Registral de Ica es de titularidad de COFOPRI; por lo cual esta Superintendencia carece de competencias para evaluar el presente pedido. Asimismo, el predio inscrito en la partida N.º P07081732 de la Oficina Registral de Ica, cuya dirección y área coincide con la de “el predio”, no es de libre disponibilidad; por lo cual esta Superintendencia no puede autorizar otro acto de administración sobre el mismo.

14. Que, en ese sentido, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala lo siguiente: *“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 “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente 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.

16. Que, toda vez que “el predio” inscrito en la partida N.º P07081732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Paracas, se pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 53 y 54 de “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la a Resolución N.º 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0612-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la **PARROQUIA SAN ANDRÉS APÓSTOL**, representada por su párroco, Richard Córdova Ocaña, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**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.-**

Firmado por:  
Paulo César Fernández Ruiz  
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

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

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

[3] **Artículo 64.- Propiedad de los lotes en Posesiones Informales.**

"Los lotes no titulados o afectados en uso son de propiedad de COFOPRI, única entidad competente para disponer su transferencia para fines de formalización".