

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0626-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 549-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **OBISPADO DEL CALLAO**, representada por su Obispo Luis Alberto Barrera Pacheco, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del predio de 3 510,00 m², ubicado en lote OU, Asentamiento Humano Virgen de Guadalupe, distrito de Mi Perú y provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida N.° P01145606 del Registro de Predios Callao, anotado con CUS N.° 13759 (en adelante “el predio”).

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.° 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, 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 presentado el 21 de junio de 2024 (S.I. N.° 17243-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, **EL OBISPADO DEL CALLAO** (en adelante “el administrado”), representada por su Obispo Luis Alberto Barrera Pacheco, solicitó la **cesión en uso** de “el predio”, Para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de DNI de Luis Alberto Barrera Pacheco; **ii)** Resolución N.° 131-2021-JUS; **iii)** Informe de actividades que se realizan en el Obispado; y, **iv)** panel fotográfico.

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.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, es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva. Por otro lado, el artículo 136º 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.

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”**; 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 01344-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de julio de 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º P01145606 del registro de predios de la oficina registral del Callao, el cual se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Mi Perú en mérito a la modificación de afectación en uso por Resolución N.º 1153-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23/12/2020; **ii)** sobre “el predio” se encuentra en trámite un procedimiento de supervisión de actos de administración seguido con el expediente 172-2024/SBNSDS; y, **iii)** de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 28 de diciembre 2024 se observa que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por una capilla “Virgen de Guadalupe” y la otra parte de encontraría libre de edificación; asimismo, se encontró la Ficha de inspección N.º 00219-2024/SBN-DGPE-SDS del 22 de mayo del 2024 en la que se consignó lo siguiente:

“(…) en la inspección in situ se advierte que el predio cuenta con diferentes características específicas, por lo que tuvieron que ser tratados de manera individual en tres (03) áreas, las cuales presentan el siguiente detalle: área 1: ocupada por terceros, por una edificación de material noble y drywall, con techo de calamina, dicha edificación se encuentra cerrada, por lo que no se tuvo acceso al interior; no obstante, es utilizada como capilla y cuenta con servicios de luz, agua y desagüe; así también, el área se encuentra delimitada parcialmente por un muro de concreto; cabe señalar que la edificación se encuentra en regular estado de conservación. área 2: ocupada por terceros, por una edificación de madera con techo de calamina y un tanque de agua, sin servicios básicos definitivos, en regular estado de conservación; se aprecia que también se encuentra ocupada por unas edificaciones de madera con techo de calamina que son la extensión de los lotes 4, 8 y 12 de la manzana “h” del asentamiento humano Virgen de Guadalupe y vienen siendo utilizados como patio y depósito de las viviendas. área 3: se encuentra desocupado y libre de edificaciones, delimitado parcialmente por veredas y muros de concreto. al interior del área se observa algunos arbustos, escombros y restos de madera. durante la inspección nos entrevistamos con el señor Fernando Macedo Apaza con DNI N.º 25586547, quien señala haber formado parte de la anterior junta directiva del asentamiento humano virgen de Guadalupe, con el cargo de presidente; asimismo manifiesta que el área 1 se encontraba destinada a la construcción de un mirador, sin embargo, a la fecha se encuentra ocupada por la capilla santa maría de Guadalupe, cuya edificación fue construida por el asentamiento humano y actualmente se encuentra administrada por la parroquia nuestra señora de las mercedes, con el apoyo conjunto de los pobladores de la zona; adicionalmente, indicó que el asentamiento otorgó certificado de vivencia a la parroquia y que se encuentran interesados en realizar el cambio de uso del predio. Además, indicó que la municipalidad realizó pequeños donativos de materiales para el mantenimiento de la edificación. finalmente, intentó mantener comunicación con el Padre Abraham, responsable de la celebración de las misas en la capilla, a fin que nos brinde mayor información respecto de la situación del predio, sin embargo, no fue posible contactarlo…”.

10. Que, revisada la partida N.º P01145606 del Registro de Predios de Callao, se advirtió que: **i)** “el predio” se independizó de la partida N.º P1145561 del Registro de Predios de Callao, producto de las acciones de formalización llevadas a cabo por COFOPRI en el Asentamiento Humano Virgen de Guadalupe; **ii)** a través del título de afectación en uso del 26 de febrero del 1998 el COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, siendo el uso de la partida “otros usos” (asiento 0001); **iii)** mediante Resolución N.º 1429-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre del del 2019 se dispuso la inscripción de dominio del predio a favor del Estado representado por esta Superintendencia (asiento 0002); **iv)** en el asiento 0003 se inscribió el cambio de jurisdicción de Ventanilla a Mi Perú; y, **v)** mediante Resolución N.º 1153-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre del del 2020 se dispuso la modificación de la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital Mi Perú.

11. Que, en atención a lo expuesto, tenemos que “el predio” es un equipamiento urbano que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202^[4], el cual se encuentra bajo la competencia de esta Superintendencia.

12. Que, por tanto, en atención a que sobre el predio recae un acto de administración (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Mi Perú, el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo, es decir, **“el predio” no es de libre disponibilidad.**

13. Que, en consecuencia, en la medida que “el predio” no es de libre disponibilidad y que constituye un espacio público el cual goza de protección y calificación especial, **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 formales de la presente solicitud.

14. Que, en atención a lo expuesto, se debe 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”.

15. Que, finalmente, corresponde comunicar a la Municipalidad Distrital de Mi Perú, a fin que realice las acciones de su competencia.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0725-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por el **OBISPADO DEL CALLAO**, representada por su Obispo Luis Alberto Barrera Pacheco, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que evalúe realizar las acciones de acuerdo a su competencia.

TERCERO.- COMUNICAR a la Municipalidad Distrital de Mi Perú para que realice las acciones de su competencia.

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

QUINTO.- 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.

Firmado por
PAULO CESAR FERNÁNDEZ RUIZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal (e)
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.”

[4] Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.