

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0167-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 979-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **LA COMISIÓN DE CONSERVACIÓN Y DEFENSA ECOLÓGICA DEL MEDIO AMBIENTE – MARIATEGUI VILLA MARÍA DEL TRIUNFO LIMA – PERU – CODE ECOLÓGICO**, representada por su presidente señora Martha Huaytalla Bejar, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 30 321,49 m², ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (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 Unico 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 13 de diciembre de 2024 (S.I. N.° 36719-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, La Comisión de Conservación y Defensa Ecológica del Medio Ambiente – Mariátegui Villa María del Triunfo Lima – Perú – CODE ECOLÓGICO (en adelante “la administrada”), representada por su presidente señora Martha Huaytalla Bejar, solicitó la cesión en uso de “el predio”, con la finalidad de ejecutar un proyecto destinado para fines ecológicos, Para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) copia de DNI de Martha Huaytalla Bejar; ii) plano de ubicación U-01; iii) plano perimétrico PP-01; iv) memoria descriptiva; v) Certificado de Zonificación y Vías N.° D001183-2024-MML-GDU-SPHU; vi) Certificado de Búsqueda Catastral N.° 00721-2024; vii) copia de la Ley N.° 26834; viii) certificado de apertura de libro y hojas sueltas; y, ix) acta de constitución;

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 las 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;

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 “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.° 02381-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2024, aclarado con Informe Preliminar N.° 00284-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero del 2025 en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: i) revisado la base gráfica del Geo-catastro y SUNARP se advierte lo siguiente: a) un área de 22 505,61 m² (74.22%) cuenta con CUS N.° 138671, sin embargo, no cuenta con partida registral, b) un área de 1,24 m² se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida N.° 13209608 de la Oficina Registral de Lima; c) un área de 7 814,64 m² (25.77%) no cuenta con antecedentes registrales; ii) “el predio” recae parcialmente sobre ACR Sistema de Lomas de Lima, Sistema de Lomas de Villa María, al respecto se tiene que dicho ámbito recae sobre el área que no cuenta con inscripción registral; iii) “el predio” recae en su totalidad sobre Zonificación PTP; iv) “el predio” recae sobre 01 proceso judicial con legajo N.° 140-2020 y un proceso extrajudicial con legajo N.° 015-2022; y, v) de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 05 de marzo del 2024 se advierte que “el predio” se encontraría en ámbito urbano aparentemente libre de ocupación;

10. Que, de acuerdo a la evaluación técnica plasmada en los informes señalados en el párrafo precedente se tiene que un área de 30 320,25 m² (que representa el 99.99% de “el predio”) se encontraría sin inscripción registral, por lo que, se debe tener presente que el numeral 76.1 del artículo 76 de “el Reglamento” establece lo siguiente:

“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 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”;

11. Que, asimismo, es menester señalar que el numeral 102.1 del artículo 102 de “el Reglamento” dispone que: “El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o

disposición de los predios estatales”;

12. Que, bajo dicho contexto, tenemos que sólo un área de 1,24 m2 se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida N.º 13209608 de la Oficina Registral de Lima, es decir de la solicitud realizada por “la administrada” sólo el 1% de “el predio” puede ser materia de evaluación; sin embargo, dicho ámbito no resulta idóneo para ejecutar un proyecto; por lo que, no resulta factible realizar la evaluación respecto a dicha área;

13. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” 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”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informes Técnicos Legales Nros, 0167 y 168-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **LA COMISIÓN DE CONSERVACIÓN Y DEFENSA ECOLÓGICA DEL MEDIO AMBIENTE – MARIATEGUI VILLA MARÍA DEL TRIUNFO LIMA – PERU – CODE ECOLÓGICO**, 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.- 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos García 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 3º de “el Reglamento”.

[2] A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3º 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”.