

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0839-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 17 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 627-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **PARROQUIA VIRGEN DE LA EVANGELIZACIÓN**, representada por el Padre David Choquemaqui Quispe, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 172,58 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Lote 13, Manzana D, del Asentamiento Humano Alta Pamplona, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º P02201174 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 37900 (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 lo dispuesto por 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 (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 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 documento s/n presentado el 18 de julio del 2024 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 20373-2024), la **PARROQUIA VIRGEN DE LA EVANGELIZACIÓN**, representada por el Padre David Choquemaqui Quispe (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio” a fin de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Casa de la Juventud San Simón Stock” (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Decreto N.º 145 DCH/2024 del 15 de marzo del 2024; **ii)** Resolución Suprema N.º 001-2024-JUS del 11 de enero del 2024; **iii)** Copia del carné de Elvis Ezequiel Pelaez Melendez del Ilustre Colegio de Abogados del Callao; **iv)** Formato de Solicitud de Cesión en Uso; y, **v)** Presentación Preliminar de “el Proyecto”.

4. 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.

5. 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”.

6. 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.

7. 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”).

8. 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**.

9. 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.

10. Que, de la evaluación en gabinete a la solicitud presentada por “la administrada” se emitió el Informe Preliminar N.º 01558-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto del 2024, en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” no presentó documentación técnica, no obstante, se realizó la evaluación conforme a los planos y memorias descriptivas obrantes en el SINABIP; **ii)** de la revisión del Geocatastro, se advirtió que “el predio” recae totalmente sobre la partida N.º P02201174 del Registro de Predios de Lima, anotada con CUS N.º 37900 e inscrita a favor del Estado representado por la SBN, la cual cuenta con un **área total de 354,60 m²**; **iii)** la totalidad de la partida N.º P02201774 fue afectada en uso por COFOPRI a favor del Obispado de Chosica para ser destinado a “capilla”; sin embargo, mediante la Resolución N.º 936-2014/SBN-DGPE-SDAPE se extinguió parcialmente dicha afectación en un área de 172,58 m² (“el predio”), la cual fue posteriormente reasignada a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, no obstante, fue extinguido dicho acto por la causal de incumplimiento mediante la Resolución N.º 894-2023/SBN-DGPE-SDAPE. Cabe precisar que en el asiento 00009 de la señalada partida, se consigna como propietario al Estado representado por la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía, lo que se trataría de un **error material**; **iv)** de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado con Ordenanza N.º 1081-MML del 07.10.2007, “el predio” recaería en área zonificada como RDM – Residencial de Densidad Media; **v)** de las imágenes satelitales Google Earth vigentes al 05.03.2023, se observa que “el predio” se encontraría desocupado; y, **vi)** revisado el SINABIP, se advirtió la Ficha Técnica N.º 0232-2019/SBN-DGPE-SDS de fecha de inspección del 12.03.2019, en la que se indica lo siguiente:

Conforme al plan se realizó la inspección sobre el área de 172,58 m², que corresponde al 48,67% del área total, observando lo siguiente:

- 1) Está ubicada en la parte este del predio, al cual se accede desde la vía sin asfaltar Avenida 23 de Julio, en el Centro del Asentamiento Humano Alta Paloma. El terreno es de forma irregular, de topografía plana y suelo de composición arcillosa.
- 2) Se encuentra desocupada. Al momento de la inspección se verificó que el área no presenta cerco perimétrico que lo delimite, por lo que es de libre tránsito, el predio se encuentra en una zona urbana consolidada y no cuenta con los servicios básicos propios de luz, agua y desagüe.

11. Que, revisada la partida N.º P02201174 del Registro de Predios de Lima, sobre la cual recae “el predio”, se observa lo siguiente: **i)** está inscrita a favor del Estado representado por esta SBN y se trata de un equipamiento urbano destinado a “servicios comunales” por lo que es un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.1 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202 [6]; **ii)** fue afectada en uso por COFOPRI a favor del Obispado de Chosica mediante Título de Afectación del 06 de febrero del 2003, para que sea destinado a “capilla”; **iii)** mediante Resolución N.º 936-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de diciembre del 2014, se inscribió el dominio del predio a favor del Estado representado por esta SBN, asimismo, con dicha Resolución se extinguió parcialmente en 172,58 m² (“el predio”) la afectación en uso otorgada a favor del Obispado de Chosica por la causal de incumplimiento; **iv)** con Resolución N.º 397-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de junio del 2018 se reasignó “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho a fin que sea destinado al proyecto denominado “Creación de Parque Recreacional en la Av. 23 de Julio del AA.HH. Alta Paloma en la Comuna 1, distrito de San Juan de Lurigancho, Lima-Lima”; y, **v)** en virtud de la Resolución N.º 0894-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre del 2023, se dispuso la extinción de la afectación otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho por la causal de incumplimiento de la obligación de presentar el expediente del proyecto.

12. Que, mediante Informe Preliminar N.º 01697-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de septiembre del 2024 se realizó el diagnóstico legal de la solicitud presentada por “la administrada”, concluyéndose, entre otras, las siguientes observaciones: **i)** considerando que “la administrada” forma parte del Obispado de Chosica, el cual tiene la capacidad de adquirir derechos sobre predios estatales de conformidad con los artículos 2 y 3 del Decreto Ley N.º 23211, con el cual se aprobó el acuerdo suscrito entre la Santa Sede y el Estado [7]; ésta deberá formular la solicitud de cesión en uso de “el predio” a través de dicho Obispado, el cual deberá hacer suyo lo solicitado por “la administrada”; o, de ser el caso, deberá acreditar el documento con el cual el Obispado otorga el poder al representante de “la administrada” para solicitar un acto de administración ante esta SBN; **ii)** “la administrada” requiere la cesión en uso de “el predio” por un plazo indefinido, sin embargo, de acuerdo al artículo 162 de “el Reglamento” [8], dicho derecho se otorga únicamente a plazo **determinado** y hasta por un máximo de **diez (10) años**, renovables; por lo que se deberá subsanar dicho punto; **iii)** “la administrada” no presentó la documentación técnica correspondiente a “el predio”, no obstante, se realizó la evaluación en base al Plano Perimétrico – Ubicación N.º 2490-2016/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 1547-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de julio del 2016; por lo que “la administrada” deberá manifestar su voluntad de querer continuar con el presente procedimiento en base a dicha documentación; **iv)** “la administrada” no cumplió con adjuntar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de conformidad con lo señalado en el punto 6 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento” [9], por lo que deberá subsanar dicho extremo adjuntando la declaración jurada firmada por quien tenga la facultad de solicitar la cesión en uso de “el predio” ante esta SBN; y, **v)** la Presentación Preliminar de “el Proyecto” presentado por “la administrada” no cumple con los requisitos específicos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, por lo que debe presentar el **expediente del proyecto** [10] a ejecutar sobre “el predio”.

13. Que, en dicho contexto, con Oficio N.º 07266-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de septiembre del 2024 (en adelante “el Oficio”), se informó a “la administrada” lo concluido mediante los Informes Preliminares Nros. 01558 y 01697-2024/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, se le trasladaron las observaciones señaladas en el considerando precedente, así como el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 2490-2016/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 1547-2016/SBN-DGPE-SDAPE; otorgándole el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de emitir resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”.

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a través del correo electrónico indicado por “la administrada” en su solicitud, habiendo confirmado su recepción el 06 de septiembre del 2024; por lo que, de conformidad con el numeral 20.4 del artículo 20 [11] del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, el plazo de diez (10) días hábiles otorgado en “el Oficio” **venció el 20 de septiembre del 2024**.

15. Que, dentro del plazo otorgado, mediante documento s/n presentado el 20 de septiembre del 2024 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 27412-2024), “la administrada” pretende subsanar las observaciones señaladas “el Oficio”, para lo cual presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Decreto Eclesiástico s/n de ratificación de solicitud de cesión en uso firmado

por el Obispo de la Diócesis de Chosica (Lima Este), Monseñor Jorge Enrique Izaguirre Rafael, del 12 de septiembre del 2024; **ii)** Carta Poder suscrita por el Monseñor Jorge Enrique Izaguirre Rafael con la cual otorga poder especial a favor del Padre David Choquemaqui Quispe a fin que realice ante esta Superintendencia los actos administrativos necesarios para la ratificación de la cesión en uso de “el predio”; **iii)** copia de la Resolución Suprema N.º 001-2024-JUS del 11 de enero del 2024, con la cual se reconoce como Obispo de la Diócesis de Chosica al Monseñor Jorge Enrique Izaguirre Rafael; **iv)** copia del DNI del Padre David Choquemaqui Quispe; **v)** Decreto N.º 015 DCH/2024 con el cual se designa al Padre Choquemaqui Quispe como párroco de la Parroquia “Virgen de la Evangelización”; **vi)** Carta s/n del 10 de septiembre del 2024 en la cual “la administrada” indica que el plazo solicitado de la cesión en uso es de 10 años, así como otorgar su consentimiento de querer continuar con el presente procedimiento conforme a la documentación técnica adjunta a “el Oficio”; **vii)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; y, **viii)** Expediente del Proyecto “Casa de la Juventud San Simón Stock”.

16. Que, de la documentación presentada se advierte que “la administrada” cumplió con lo siguiente: **i)** adjuntó la documentación con la cual el Obispado de Chosica le otorga el poder para solicitar la cesión en uso de “el predio” ante esta SBN; **ii)** cumplió con dar su consentimiento para continuar con la evaluación del presente procedimiento en base a lo señalado en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 2490-2016/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 1547-2016/SBN-DGPE-SDAPE; **iii)** indicó que requiere la cesión en uso de “el predio” por un plazo de diez (10) años; y, **iv)** adjuntó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.

17. Que, sin embargo, se verificó que el Expediente del Proyecto presentado por “la administrada” cumple parcialmente con los requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, en la medida que: **i)** no se indica el número de beneficiarios de “el Proyecto”, siendo que únicamente se señala como tales a los pobladores del Asentamiento Humano Alta Paloma y las Agrupaciones Familiares Tres de Mayo y los Higales; **ii)** no se cumplió con justificar la dimensión del área solicitada para la ejecución de “el Proyecto”; **iii)** el cronograma presentado no constituye un cronograma general en el que se desarrollen las etapas de ejecución de “el Proyecto”, sino que se trata de un cronograma preliminar; y, **iv)** el Plano de Distribución y la Memoria Descriptiva presentados no están firmados o visados por ingeniero o arquitecto habilitado; debiéndose indicar además que dicho Plano de Distribución no resulta legible en el formato presentado.

18. Que, de lo antes expuesto, se colige que “la administrada” cumplió parcialmente con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste, **debiéndose declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente Resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normatividad vigente.

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 0968-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **PARROQUIA VIRGEN DE LA EVANGELIZACIÓN**, representada por el Padre David Choquemaqui Quispe, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- HACER DE CONOCIMIENTO la presente Resolución al Obispado de Chosica, para los fines que estime correspondientes.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, 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 Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[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 3 de "el Reglamento".

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

[6] **"Artículo 2.- Ámbito de aplicación (...)**

2.2. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda no pueden ejecutarse en: (...)

g) Bienes de dominio público, tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda."

[7] **"Decreto Ley N.º 23211, Se aprueba acuerdo suscrito por Santa Sede y el Estado**

Artículo 2º.- La Iglesia Católica en el Perú continúa gozando de la personería jurídica de carácter público, con plena capacidad y libertad para la adquisición y disposición de bienes, así como para recibir ayudas del exterior.

Artículo 3º.- Gozan también de tal personería y capacidad jurídicas, la Conferencia Episcopal Peruana, los Arzobispados, Obispos, Prelaturas y Vicariatos Apostólicos existentes, y los que posteriormente pueda crear la Santa Sede." (el resaltado es nuestro)

[8] **"Artículo 162.- Plazo de la cesión en uso**

162.1 La cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta por un plazo de diez (10) años, renovables."

[9] **"Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales**

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes: (...)

6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad."

[10] Conforme a lo indicado por la Subdirección de Normas y Capacitación con Oficio N.º 2306-2019/SBN-DNR-SDNC del 13 de septiembre del 2019, no resulta aplicable a la cesión en uso la presentación de un plan conceptual sino la presentación de un expediente de proyecto, conforme a las características indicadas en el numeral 153.4 de "el Reglamento": "1. El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente del solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento."

[11] **"Artículo 20. Modalidades de notificación (...)**

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1."