

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0703-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 21 de julio del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.° 507-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO “VILLA HERMOSA LAS FLORES SECTOR 10 DE MARZO SJL”** representado por su secretaria general, Pastora Teresa Copara Zúñiga Vicenta, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del predio de 79,75 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. D, lote 7, Sector Cruz 10 de marzo, del Asentamiento Humano Villa Hermosa las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P02172732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.° 35698 (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.° 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 documento s/n presentado el 09 de mayo del 2025 (S.I N.° 15234-2025) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el Asentamiento Humano “Villa Hermosa Las Flores Sector 10 de Marzo SJL” (en adelante “el administrado”), representado por su secretaria general, Pastora Teresa Copara Zúñiga Vicenta, solicita la cesión en uso de “el predio”, con la finalidad de destinarlo al programa “vaso de leche”. Para tal efecto adjunta, entre otros, **i)** copia de DNI de la señora Pastora Teresa Copara Zúñiga Vicenta; **ii)** Resolución Subgerencia N.° 662-2024-MDSJL/GDH-SPV; **iii)** copia literal de la partida N.° P02172732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **iv)** reporte de usuarios; **v)** hoja de redistribución de recursos alimenticios emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho; **vi)** fotografías de “el predio”; y, **vii)** plano perimétrico y plano de trazado y lotización emitido por COFOPRI;

4. Que, respecto a la solicitud de “el administrado” se debe indicar que dentro de las competencias de esta Superintendencia no se encuentra la de otorgar constancias de posesión; por lo que, **corresponde tramitar el presente pedido como una “cesión en uso”**, de conformidad al numeral 3 del artículo 86 del Texto Unico Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”);

5. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>2</sup> (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio<sup>3</sup> 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<sup>4</sup>, es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla**;

6. 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”;

7. 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 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;

8. 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**;

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, 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 00727-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de mayo de 2025, se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i) “el administrado” no adjunta documentación técnica, sin embargo, en la solicitud se hace mención a la partida N.º P02172732, con CUS N.º 35698, el cual cuenta con una poligonal de área de 79,75 m<sup>2</sup>; por lo que, la evaluación se hizo a dicha área;
- ii) de la revisión de las bases gráficas JMAP y SUNARP se tiene lo siguientes: **a)** “el predio” corre inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º P02172732, con uso registral “servicios comunales”, cuyo antecedente registral es la partida N.º P02172677; **b)** “el predio” recae sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N.º 43121162 con CUS N.º 27536 en mérito de la Resolución Suprema N.º 0172-70-EF-BN. Asimismo, el referido CUS cuenta con una restricción parcial por encontrarse inscrito en la partida el sitio arqueológico Cerro Observatorio declarado patrimonio cultural mediante Resolución Viceministerial N.º 092-2017-VMPCIC-MC. **Cabe mencionar que en el legajo del CUS N.º 27536 se encontró la Resolución N.º 068-70-EF la cual afecta en uso a favor del Ministerio de Vivienda**, acto que no se encuentra inscrito;
- iii) Revisadas las partidas se ha determinado que la partida N.º P02172732 se ha independizado de la partida N.º P02172677, la cual a su vez se ha independizado del tomo 2236 Fojas 25, que continua en la Ficha N.º 1143425 y la partida N.º 43121162;
- iv) “el predio” recae sobre residencial de densidad media;

v) “el predio” no presenta superposición con el sitio arqueológico cerro observatorio;  
vi) “el predio” recae sobre portafolio con código 101-2020;  
vii) “el predio” recae sobre el legajo N.º 031-2016 el cual se encuentra concluido de forma favorable; y,  
viii) de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 25 de marzo del 2025 se tiene que “el predio” cuenta con edificaciones. Asimismo, Según Ficha Técnica N° 00224-2024/SBN-DGPE-SDS se indica que: “(...) el predio es de forma irregular y se ubica en zona urbana en proceso de consolidación. Durante la inspección se constató la existencia de una edificación de un piso de muros de albañilería sin techo en mal estado de conservación, la cual ocupa la totalidad del predio; cuenta con una sola puerta de fierro que se encontraba cerrada y que da acceso hacia la avenida canto grande. Dicha edificación tiene un medidor de servicio de electricidad en su parte frontal con número de suministro 2158981 de la empresa Edelnor S.A. (actualmente ENEL Distribución Perú S.A.A.) y su estado de conservación es malo. Se ha podido observar sus ambientes internos desde la escalera pública colindante, verificándose que se encuentra sin instalaciones interiores, sin acabados ni mobiliario y en aparente estado de abandono, con presencia de basura tanto en su interior como en su parte frontal. No se encontró a nadie en su interior. En la fachada de la edificación se advierte un letrero sobre la puerta, cuyo rótulo indica, entre otros, “propiedad vaso de leche”;

11. Que, en virtud a la información obtenida, se procedió a revisar los antecedentes registrales de la partida N.º P02172732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, resultado del cual, se tiene lo siguiente: **i)** se independizó en un área de 79,70 m<sup>2</sup> de la partida N.º P02172677 como producto de las acciones de formalización realizadas por COFOPRI en el Asentamiento Humano Villa Hermoza (asiento 0002); **ii)** mediante Título de Afectación del 18 de agosto del 2000 se afectó en uso a favor del Comité N.º 6 del vaso de leche para que sea destinado al vaso de leche (asiento 0004); **iii)** mediante Resolución N.º 0647-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2016 se inscribió el dominio a favor del Estado representado por la SBN (asiento 0005); y, **iv)** mediante Resolución N.º 0321-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril del 2018 se extinguió la afectación en uso otorgada a favor del Comité N.º 6 del vaso de leche;

12. Que, de acuerdo a la información que obra en el informe Preliminar N.º 00727-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de mayo de 2025, se advierte que sobre “el predio” existe edificación, asimismo, la afectación en uso otorgada a favor del Comité N.º 6 del Vaso de Leche inscrita en la partida N.º P02172732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima se extinguió mediante Resolución N.º 0321-2018/SBN-DGPE-SDAPE; por lo que, resulta necesario traer a colación que de acuerdo al Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril del 2024, la comunicación que las entidades deben dirigir a la Dirección General de Abastecimiento recogida en el párrafo 8.5 del artículo 8 del Reglamento de la Ley N.º 29151, resulta aplicable únicamente cuando la entidad ha recuperado físicamente el terreno estatal con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial;

13. Que, en atención a ello, mediante Memorando N.º 02835-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio del 2025 reiterado con Memorando N.º 03038-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de julio del 2025, se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informar si en mérito a la referida extinción de la afectación en uso se procedió con la recuperación física de “el predio” por parte de esta SBN, ya sea mediante la vía judicial o extrajudicial; así como informar si existen procesos judiciales sobre el ámbito de “el predio”;

14. Que, mediante Memorando N.º 01438-2025/SBN-PP del 02 de julio del 2025 la Procuraduría Pública informó que no se han encontrado procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucren a esta Superintendencia. Razón por la cual, se determinó que en el presente caso no corresponde aplicar lo señalado en el numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento”; por ende, esta Superintendencia es la competente para evaluar la solicitud de “el administrado”;

15. Que, de lo expuesto, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado representado por esta SBN, es de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202; sin embargo, no es de libre disponibilidad; dado que, en el legajo del CUS N.º 27536 se encontró la Resolución N.º 068-70-EF que dispone la afectación en uso “el predio” a favor del Ministerio de Vivienda, la cual se encuentra vigente, en la medida que no se advierte en el SINABIP una resolución con la cual se haya declarado su extinción;

16. Que, dicho esto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137 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;

17. Que, por lo tanto, **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;

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se ha comunicado al Ministerio de Vivienda sobre la Resolución N° 068-70-EF que dispone la afectación en uso “el predio” a su favor, a fin que evalúe en el marco de sus competencias solicitar ante esta Superintendencia la extinción de la afectación en uso por causar renuncia;

19. Que, finalmente, 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° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0837-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2025;

### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **ASENTAMIENTO HUMANO “VILLA HERMOSA LAS FLORES SECTOR 10 DE MARZO SJL”**, representado por su secretaria general, Pastora Teresa Copara Zúñiga Vicenta, 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](http://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] TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N.° 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N.° 004-2019-JUS

*“Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos*

*Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:*

(...)

3. *Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.*

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

[3] A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

[4] 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”.*

[5] *“Artículo 8.- Interrelación con el SNA*

(...)

*8.5 En caso que en el marco del SNBE, las entidades reviertan o recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares, se pone en conocimiento de la DGA, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del SNA, y se proceda, de ser caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente.”*

[6] 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.