



RESOLUCIÓN N° 0654-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N.º 705-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CAMANÁ** representada por su gerente general (e) Juan Carlos Tejeda Palomino, mediante el cual peticiona la **REASIGNACIÓN** del área de 1 848,31 m², ubicado en el Lote 1, Mz. X, Sector Virgen de Guadalupe, Centro Poblado El Puente – Huacapuy, distrito de José María Quimper, provincia de Camaná y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”) inscrito en la partida N.º P06268188 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná, Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, anotado con CUS N.º 135443; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1], aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento^[2], aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante el escrito presentado el 20 de junio de 2022 [(S.I. N.º 16212-2022), folio 01] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CAMANÁ** representada por su gerente general (e) Juan Carlos Tejeda Palomino (en adelante “el administrado”), solicitó la reasignación de “el predio”, para la ejecución del proyecto denominado: “Centro de Atención Residencial Para el Adulto Mayor – CARPAM”. Para tal efecto, presentó, entre otros, lo siguiente: **i)** copia de la Resolución de Directorio N.º 004-2019 del 05 de junio de 2019 (folio 02); **ii)** copia del Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional del 22 de diciembre de 2020 (folios 03 al 05); **iii)** plano perimétrico y ubicación, lámina PP-01, de junio de 2022 (folio 06); **iv)** Memoria descriptiva de junio de 2022 (folios 06 y 07); y, **v)** copia del Acuerdo de Concejo N.º 103-2020-MDJMQ del 30 de octubre de 2020 (folios 09 y 10);

4. Que, el procedimiento reasignación se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en los numerales 88.1 y 88.2 del artículo 88º que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público. La reasignación puede conllevar el cambio de la titularidad del predio a una nueva entidad responsable del dominio público, en cuyo caso se consigna como titular registral al Estado, representado por la nueva entidad responsable del dominio público;

5. Que, asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 89º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.º DIR-001-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 57951B2917

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”), es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final[4] de la citada Directiva;

6. Que, 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. 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 136º 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 136º de “el Reglamento”);

7. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56º 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 76º 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 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 01814-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2022 (folios 11 al 15), a través del cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” consta inscrito en la partida N.º P06268188 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná, anotado con CUS N.º 135443, a favor del Estado representa por esta Superintendencia; afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de José María Quimper; **ii)** “el predio” es un equipamiento urbano destinado a Otros Usos, por lo tanto, es un bien de dominio público; y, **iii)** de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 04 de enero de 2022, “el predio” está totalmente desocupado;

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente y de la lectura de la partida N.º P06268188 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná, Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia. Por su parte, en el asiento 00002 de la referida partida, consta inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de José María de Quimper; asimismo, se ha determinado que estamos frente a un equipamiento urbano destinado a otros usos;

11. Que, de acuerdo a lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio” no es de libre disponibilidad, toda vez que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de José María de Quimper, por tal motivo, al existir un acto de administración vigente no es procedente autorizar otro acto de administración sobre el mismo, por lo que no se cumple con el segundo supuesto señalado en el octavo considerando de la presente resolución;

12. Que, por su parte, si bien es cierto que se presenta la copia del Acuerdo de Concejo N.º 103-2020-MDJMQ del 30 de octubre de 2020 (folios 09 y 10) en donde, la Municipalidad Distrital de José María de Quimper aprueba la renuncia a la afectación en uso de “el predio”; ello debe ser peticionada directamente por la entidad afectataria y no alcanzada por otra entidad, conforme a lo señalado en el subnumeral 4 del numeral 155.1 de “el Reglamento”, y en el literal d) del artículo 6.4.2 de “la Directiva” donde se precisa que “La renuncia constituye la **declaración unilateral de la entidad por cuyo mérito devuelve la administración del predio a la entidad que la otorgó**. La renuncia debe ser efectuada por escrito, con firma de/la funcionario/a competente. No procede la renuncia si el predio se encuentra ocupado por persona distinta a la entidad afectataria”;

13. Que, por otro lado, es menester señalar que el Decreto Legislativo N.º 1411, “Decreto Legislativo que regula la naturaleza jurídica, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencia” se emitió con el objeto de establecer un marco normativo que regule la naturaleza jurídica, el funcionamiento, la estructura orgánica y las actividades de las Sociedades de Beneficencia, con la finalidad de garantizar servicios adecuados a la población en condición de vulnerabilidad en el ámbito donde funcionan, con criterios homogéneos y estándares de calidad. Por su parte, el artículo

3° señala que las Sociedades de Beneficencia son personas jurídicas de derecho público interno, de ámbito local provincial. Cuentan con autonomía administrativa, económica y financiera. Agrega, en su artículo 4° que las Sociedades de Beneficencia, **no se constituyen como entidades públicas**, se rigen por lo establecido en la presente norma y para su adecuado control, por las normas de los sistemas administrativos de defensa judicial del Estado y control; así como por las normas que regulan los bienes estatales en lo que respecta a la disposición de bienes inmuebles de las Sociedades de Beneficencia; y de manera subsidiaria por las normas del Código Civil y la Ley General de Sociedades;

14. Que, de lo expuesto, corresponde tener presente que las Sociedades de Beneficencia al no formar parte de la estructura del Estado Peruano, se tiene como consecuencia inmediata que las referidas entidades no forman parte del SNBE, no subsumiéndose en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 8° del “TUO de la Ley N.° 29151”; siendo ello así, cuando peticionan mediante reasignación de predios, este debe entenderse que están dirigidas a entidades públicas, pues por la reasignación puede conllevar el cambio de la administración del predio a **una nueva entidad responsable del dominio público**;

15. Que, por su parte, habiéndose determinado que “el predio” es un dominio público, es preciso señalar que dichos bienes están destinados a satisfacer las necesidades de la sociedad a través de una óptima prestación de servicios públicos o usos públicos. En ese sentido, **su titularidad o administración para su gestión debe recaer en favor de las entidades públicas** encargadas de brindar tales servicios o usos públicos (de manera directa o a través de terceros), debido a que dichos bienes por su naturaleza jurídica deben ser destinados a un **uso público**, es decir, al uso general por parte de la sociedad (plazas, parques entre otros) o para un **servicio público**, en tanto, deben servir para realizar fines públicos que requiere la comunidad (escuelas, hospitales, sedes gubernativas o institucionales, etc.); situación a la que no puede ser indiferente esta Subdirección a través de los procedimientos administrativos propios para los bienes de dominio público que permitan el acceso a tales predios;

16. Que, es conveniente precisar que el numeral 29.1 del artículo 29° del “TUO de la Ley” señala respecto de los bienes de dominio público que “en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentra bajo su titularidad o administración, **siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público**” (lo resaltado es nuestro). Por su parte, el numeral 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento” precisa que “se entiende que no se desnaturaliza u obstaculiza el normal funcionamiento del uso público o la prestación del servicio público del predio cuando el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público”;

17. Que, en el presente caso, la figura mediante el cual debe solicitarse el acto de administración podría ser a través de la cesión en uso regulado en el artículo 161° de “el Reglamento” que, la define como 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; sin embargo, para peticionar ello previamente “el predio” debe de tener libre disponibilidad, es decir que no cuente con acto de administración vigente (afectación en uso), por lo que la entidad afectataria deberá renunciar a la afectación en uso otorgada o ser extinguida por incumplimiento de la finalidad determinada en una acción de supervisión;

18. Que, de lo señalado en los párrafos precedentes, si bien es cierto que las entidades ajenas al SNBE pueden solicitar actos de administración sobre predios de dominio público, bajo la excepcionalidad (artículo 90° de “el Reglamento”) ello resulta facultativo por parte de esta Superintendencia, y teniendo en cuenta que “el predio” no es de libre disponibilidad, no resulta atendible lo peticionado;

19. Que, adicionalmente, tenemos 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”;

20. Que, en consecuencia, conforme lo señalado en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente la solicitud de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo peticionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud;

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 Informe Técnico Legal N.º 779-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **REASIGNACIÓN** presentada por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CAMANÁ** representada por su gerente general (e) Juan Carlos Tejada Palomino, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Publicado por en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

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

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

[4] Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN

“9. Disposición Complementaria Final

(...)

Segunda. - Aplicación supletoria de la Directiva

Las disposiciones previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de reasignación de predios de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso de predios de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de ellos.”