

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0744-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 907-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **SEGUNDO JAIRO PRIETO PIZARRO**, mediante la cual peticona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** por causal de posesión mayor a dos años, del área de 170,00 m², ubicada en el Lote 14, Manzana C6, Sector VI del Asentamiento Humano Los Algarrobos del distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la partida N° P15049092 del Registro de Predios de la Oficina de Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura y anotado con CUS N° 45628 (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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – 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 formato de solicitud de arrendamiento directo presentado el 25 de junio de 2022 [(S.I. N° 19761-2022), folios 02 y 03] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el señor **SEGUNDO JAIRO PRIETO PIZARRO** (en adelante “el administrado”), solicitó el arrendamiento de “el predio” por el plazo de dos (2) años, manifestando que se encuentra en posesión del mismo con su familia al no tener un lugar donde vivir. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** fotografías (folio 04 y 05); y, **ii)** certificado literal de la partida N° P15049092 del Registro de Predios de la Oficina de Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 07 al 11);
4. Que, se colige que “el administrado” solicita el arrendamiento directo por causal de posesión mayor a dos años de “el predio”, para destinarlo a fines de vivienda, por lo que, corresponde precisar que el procedimiento administrativo de **arrendamiento** se encuentra regulado en el Subcapítulo V del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 173.2 del artículo 173° de “el Reglamento” que el arrendamiento se otorga sobre predios de dominio privado, siendo que en forma excepcional, puede constituirse sobre predios 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”. Asimismo, en el numeral 173.1 del artículo 173° del citado marco legal se ha dispuesto que el arrendamiento puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo que de acuerdo al artículo 176° el arrendamiento directo puede efectuarse por las siguientes causales: **i)** para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales; y, **ii)** Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años;

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el arrendamiento directo se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 177° de “el Reglamento”, así como en la Directiva N° DIR-00004-2022/SBN denominada “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales” aprobada con Resolución N° 0004-2022/SBN (en adelante “la 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. 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

6. 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; 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**;

7. 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;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica 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° 02127-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de agosto de 2022 (folios 12 al 14), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el administrado” no presentó documentos técnicos (plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva), sin embargo, hizo referencia al predio ubicado en el Lote 14, Manzana C6, Sector VI del Asentamiento Humano Los

Algarrobos del distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la partida N° P15049092 del Registro de Predios de la Oficina de Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con un área de 170,00 m² (“el predio”), el cual es un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano de uso “servicios comunales”; asimismo, está afectado en uso a favor del Arzobispado de Piura.; **ii)** “el predio” recae en su totalidad sobre el ámbito del CUS N° 45628; y, **iii)** según la imagen satelital del Google Earth de fecha 13 de diciembre de 2015, “el predio” se encuentra en su totalidad ocupado y se ubica sobre ámbito urbano;

9. Que, de conformidad al Informe de Brigada N° 02127-2022/SBN-DGPE-SDAPE el pedido involucra la partida N° P15049092 [(“el predio”), folios 16 al 20], revisada la misma se advierte que la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI^[1] afectó en uso, a plazo indeterminado, “el predio” (uso inscrito: “servicios comunales”) a favor del Arzobispado de Piura, para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, precisándose que en caso de que se destine a un fin distinto al asignado, la citada afectación quedaría cancelada; asimismo, se advierte que “el predio” tiene como titular registral al Estado representado por la SBN;

10. Que, respecto a la libre disponibilidad de “el predio” tenemos que sobre el mismo recae un acto de administración (afectación en uso a favor del Arzobispado de Piura), el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo;

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “servicios comunales”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, debiendo precisarse que al tener la condición de dominio público, solo en forma excepcional, podrá aprobarse el arrendamiento directo, siendo que en su oportunidad, para aprobar un acto de administración sobre el mismo se evaluará que el destino que se quiera dar “al predio” no 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”; es decir, el acto de administración que se otorgue deberá ser 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. Por tanto, en su oportunidad se deberá tener en cuenta, entre otros, que el artículo 2° de la Norma A.90 (Servicios Comunales) contenida en el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, que aprobó 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, establece lo siguiente:

**“NORMA A.90
SERVICIOS COMUNALES
CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES**

(...)

Artículo 2.- Están comprendidas dentro de los alcances de la presente norma los siguientes tipos de edificaciones:

Servicios de Seguridad y Vigilancia:

- Compañías de Bomberos
- Comisarías policiales
- Estaciones de Serenazgo

Protección Social

- Asilos
- Orfanatos
- Juzgados

Servicios de Culto:

- Templos
- Cementerios

Servicios culturales:

- Museos
- Galerías de arte
- Bibliotecas
- Salones Comunales

Gobierno

- Municipalidades
- Locales Institucionales”;

12. Que, al respecto, 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”;*

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. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de arrendamiento directo;

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° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0872-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el señor **SEGUNDO JAIRO PRIETO PIZARRO**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

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.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.”