



**RESOLUCIÓN N° 0105-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 2 de febrero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.° 1063-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la asociación sin fines de lucro **CLIMATE CHANGE**, representada por su presidenta, Marcela Suárez Cardoza, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del área de 40 000 m<sup>2</sup>, ubicada el Centro Poblado la Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, para la ejecución del proyecto denominado "Centro Integral de Desarrollo Social, Cultural, Deportivo y Forestación"; 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, de 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 Oficio N.° 030-2023-CCH/PE (S.I. N.° 27852-2022), presentado el 12 de octubre del 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la asociación sin fines de lucro **CLIMATE CHANGE** (en adelante "la administrada"), representada por su presidenta, Marcela Suárez Cardoza, solicita la cesión en uso de un área de 40 000 m<sup>2</sup>, ubicada en el Centro Poblado la Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura (**en adelante "el predio"**), para la ejecución del proyecto socio ambiental denominado "Manejo Costero Integrado de la Caleta la Islilla-Paita (MCICIP)". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** expediente del proyecto; **ii)** plano perimétrico; **iii)** plano de ubicación y localización; **iv)** memoria descriptiva; **v)** Certificado literal de la partida N.° 15102367 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; **vi)** certificado de vigencia de poder; **vii)** copia de consulta de RUC; **viii)** copia de Resolución Directoral N° 028-2023/APCI-DOC;

4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>[1]</sup> (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio<sup>[2]</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>[3]</sup>, es decir, su petición por sí misma no obliga a los 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.

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. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria.

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” (como parte de la calificación sustantiva de la solicitud)**; 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.° 02691-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2023, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de las coordenadas UTM en el datum WGS84 presentadas por “la administrada” se tiene que el área es 40 004,88 m<sup>2</sup>, lo que difiere con los 40,000 m<sup>2</sup> solicitados, por lo que, la evaluación técnica se realizó respecto de 40 004,88 m<sup>2</sup>; **ii)** de la información proporcionada se advirtió que: **a)** un área 16 006,02 m<sup>2</sup> (que representa el 40,01%) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 11146107 de la Oficina Registral de Piura con CUS N.° 91597 y **b)** un área de 23 998,86 m<sup>2</sup> (que representa el 59,99%) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 11107448 con CUS N.° 56668; y, **iii)** de la revisión del Google Earth de septiembre del 2023 se advierte que la solicitud se encuentra sobre terrenos eriazos entre la vía departamental PI-103 y acantilado a continuación norte de la playa.

10. Que, teniendo en cuenta “el predio” recae sobre dos predios de mayor extensión inscritos en las partidas Nros. 11146107 y 11107448 ambos del Registro de Predios de Piura, se procedió a evaluar los antecedentes registrales de los mismos:

- i. La partida N.° 11146107 del Registro de predios de Piura se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en un área de 244 043,94 m<sup>2</sup> en virtud a la Resolución N.° 036-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de marzo del 2015.
- ii. La partida N.° 11107448 del Registro de predios de Piura se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en un área de 3,499 ha, 5 497,22 m<sup>2</sup> en virtud a la Resolución N.° 214-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio del 2011.

11. Que, considerando lo antes expuesto y de la evaluación legal, mediante Oficio N.° 08932-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre del 2023 (en adelante “**el Oficio**”), solicitó a “la administrada” subsanar las siguientes observaciones:

- i. Deberá indicar el fin social de “el proyecto” y de qué manera coadyuva al Estado;
- ii. En el supuesto que cumpla con sustentar el fin social de “el proyecto”, deberá aclarar y/o señalar lo siguiente: **a)** De la revisión de “el proyecto” se advierte que no se ha consignado de manera clara que los servicios brindados serán gratuitos, garantizando con ello la gratuidad que corresponde al ser un proyecto que busca llegar a las personas de menores recursos; **b)** En cuanto a la descripción del proyecto, se advierte se hace mención a los componentes del mismo; sin embargo, deberá desarrollar de forma clara el proyecto a ejecutar; ya que, de la interpretación de “el proyecto” se entiende que estaría referido a un

“centro de capacitaciones”, no obstante, un centro de capacitaciones no guarda relación con la denominación del proyecto; **c)** De lo señalado en “el proyecto” no queda clara la justificación del área solicitada (40 000 m<sup>2</sup>) en la medida que en “el predio” se pretende tener dos (02) zonas sociales, un (01) mirador, un (01) salón de eventos, una (01) cocina, zonas administrativas, un (01) gran estacionamiento, una (01) cancha de fútbol, un (01) comedor, dos (02) dormitorios para alumnos, dos (02) dormitorios para docentes, entre otras áreas que no guardan relación con la finalidad esencial de un proyecto social ambiental; lo que deberá aclarar en un nuevo expediente de proyecto, excluyendo dichas áreas (dicha exclusión conlleva a presentar nuevo plano y memoria descriptiva firmado por profesional competente); **d)** en cuanto a los ambientes que sí concuerden con la finalidad social de “el proyecto”, en el plano de distribución se debe señalar las dimensiones que tendrán cada ambiente, a fin de justificar el área solicitada, lo que deberá ser consecuente con lo que se señale en la memoria descriptiva de “el proyecto” a presentar; **y, e)** En el cronograma de “el proyecto” se debe indicar la fecha aproximada de inicio y fin de la ejecución de “el proyecto”.

- iii. Subsanan teniendo en cuenta que el expediente de proyecto deberá ser aprobado o visado por la autoridad competente, hecho que no se advierte en la solicitud presentada.
- iv. Adjuntar memoria descriptiva de “el proyecto”, de acuerdo a lo señalado en el artículo 153 de “el Reglamento”.
- v. Presentar plano de distribución; en la medida que en su solicitud adjuntó sólo un croquis de distribución con la denominación plano de distribución. Al respecto, se debe tener en cuenta que el plano de distribución deberá contener las dimensiones de los ambientes y demás supuestos que le sean aplicables, conforme a lo regulado al artículo 9° de la norma GE.020 del título III del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Por lo que, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, bajo apercibimiento de no tenerse como presentada la solicitud y consecuentemente la conclusión del procedimiento. “El Oficio” fue depositado en la casilla electrónica de “la administrada”; sin embargo, al no recibir el acuse de recibido el día 5 de diciembre de 2023, se notificó el referido Oficio vía correo electrónico;

**12.** Que, a través del Oficio N.° 035-2023-CCH/PE presentado el 5 de diciembre del 2023 (S.I. N.° 33634-2023), “la administrada” señaló haber tomado conocimiento de lo contenido de “el Oficio”, solicitando a su vez, se le remita el Informe Técnico N.° 2691-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2023 y el Informe N.° 00156-2020/SBN-DNR-SDRC; por lo que, el mismo se tiene por bien notificado, de acuerdo a lo regulado en el artículo 27.2<sup>4</sup> del TUO de la LPAG; asimismo, a través del Oficio N.° 0622-2024/SBN-DGPE-SDAPE, este despacho remitió la documentación solicitada;

**13.** Que, dentro del plazo otorgado, mediante Oficio N.° 042-2023-CCH/PE presentado el 19 de diciembre del 2023 (S.I. N.° 35187-2023), “la administrada” solicitó prórroga del plazo para poder subsanar las observaciones vertidas en “el Oficio”;

**14.** Que, con el Oficio N.° 06-2024-CCH/PE presentado el 12 de enero del 2024 (S.I. N.° 00865-2024), “la administrada” pretende subsanar las observaciones realizadas por esta Subdirección, no obstante, se debe tener en cuenta que en “el Oficio” se le indicó excluir las áreas que no estaban acordes a su proyecto, solicitando sólo áreas destinadas exclusivamente al centro de capacitaciones; sin embargo, “la administrada” reformuló su solicitud de cesión en uso, manteniendo el área requerida de 40 000 m<sup>2</sup>, modificando la denominación del proyecto a “Centro Integral de Desarrollo social, cultural, deportivo y forestación” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** expediente de “el proyecto”; **ii)** Estatuto y vigencia de poderes; **iii)** Resolución Directoral N.° 028-2023/APCI-DOC; **iv)** Resoluciones de SUNAT; **v)** Convenios firmados; **vi)** Compromiso de financiamiento; **vii)** Declaraciones juradas; **viii)** Memoria descriptiva de “el proyecto”; **ix)** Memoria descriptiva de “el predio”; **y, x)** 14 planos junto a dos (02) CDs;

**15.** Que, además, mediante el Oficio N.° 08-2024-CCH/PE presentado el 17 de enero del 2024 (S.I. N.° 01239-2024), “la administrada” adjuntó el certificado de vigencia de poderes expedido por SUNARP; asimismo, con el Oficio N.° 12-2024-CCH/PE presentado el 31 de enero del 2024 (S.I. N.° 02499-2024) informa que se le ha notificado a su domicilio “el Oficio”; sin embargo, señala que las observaciones que constan en el mismo fueron subsanadas a través de la S.I. N.° 00865-2024;

**16.** Que, resulta necesario indicar que mediante Oficio N.° 042-2023-CCH/PE “la administrada” requiere se amplíe el plazo para la presentación de las subsanaciones; no obstante, se deja constancia que antes de ser atendida dicha solicitud, a través del Oficio N.° 06-2024-CCH/PE (S.I. N.° 00865-2024) “la administrada” presentó la subsanación de las observaciones vertidas en “el Oficio”; razón por la cual, atender lo solicitado resulta infundado en la medida que la subsanación fue presentada dentro del plazo correspondiente;

**17.** Que, en atención a lo señalado en el párrafo precedente, se evaluó la documentación presentada con el Oficio N.° 06-2024-CCH/PE, tomando conocimiento que, “la administrada” reformuló su proyecto, siendo su nueva denominación “Centro Integral de desarrollo social, cultural, deportivo y forestación”; para lo cual, presentó documentación actualizada, la misma que se detalla en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución, determinándose lo siguiente:

**17.1.** “El proyecto” cuenta con cuatro (04) componentes: **i)** social (capacitación); **ii)** cultural; **iii)** Deportivo; **y, iv)** Forestación, en razón a ello, se procedió a verificar el estatuto de “la administrada” con la finalidad de determinar que los fines y el objeto social estén acordes a “el proyecto”, al respecto, se tiene que los fines de “la administrada” están orientados, entre otros,

a la capacitación, educación, asistencia social, cultural, carácter científico, investigaciones científicas, carácter de vivienda. Aunado a ello, es preciso señalar que dentro de los fines de investigación científica se establece la creación de proyectos, programas y curso entre otros de reforestación.

**17.2.** En virtud a ello, tenemos que el componente, social, cultural y forestación están previstos en el estatuto y, por lo tanto, se encuentran acordes con los fines de “la administrada”; sin embargo, el componente deportivo no se encuentra relacionado con los fines de la misma, precisándose que, el componente cultural al que se refiere el estatuto esta referido a la igualdad y equidad de género, más no, a temas deportivos; **motivo por el cual, el componente referido a deportes no puede ser incluido en “el proyecto”.**

**17.3.** Ahora bien, de los documentos presentados junto a “el proyecto” se advirtió que, dentro del área requerida se pretende construir: **i) Almacenes; ii) Áreas de administración; iii) Áreas de forestación; iv) Auditorio; v) 15 aulas; vi) biblioteca; vii) bodega; viii) cocina; ix) Camarín; x) cancha deportiva; xi) centro de fotocopias; xii) Cámara fría; xiii) Área de control de ingreso; xiv) Cuarto de limpieza; xv) comedor; xvi) Counter; xvii) Cuarto de tableros; xviii) Despensa; xix) Estacionamiento vehicular; xx) Gimnasio; xxi) Hall; xxii) Juegos infantiles; xxiii) 03 Laboratorios; xxiv) librería; xxv) maestranza; xxvi) pasadizo; xxvii) pérgolas; xxviii) plazuelas; xxix) snack bar; xxx) salón comunal; salón de exposiciones culturales; xxxi) una serie de servicios higiénicos; xxxii) sala de profesores; xxxiii) 09 salones para talleres; xxxiv) Tópico; xxxv) Vestuario; y xxxvi) terraza y terraza de exposiciones culturales.**

**17.4.** En relación a lo señalado, es menester indicar que en el estatuto de “la administrada” no se encuentra regulado el carácter deportivo, no resultando factible que en su proyecto prevea el componente de deportes; por lo que, **las áreas destinadas a la cancha deportiva y los juegos infantiles deben ser excluidos.** Asimismo, en la descripción de “el proyecto” **no se ha desarrollado cuál es la necesidad de contar con los siguientes ambientes: i) bodega; ii) despensa; iii) cocina; iv) cámara fría; v) estacionamiento vehicular para 37 autos; vi) plazuelas; vii) centro de fotocopias; viii) gimnasio; y, ix) snack bar; motivo por el cual, no se pudo determinar el sustento social para requerir dichas áreas;** además, se advierte que solicita un área para gimnasio y snack bar, las cuales no guardan relación con ningún proyecto social.

**17.5.** Asimismo, “la administrada” solicita: **i) salón de exposiciones culturales, ii) auditorio, iii) salón comunal, iv) terraza; v) terraza de exposiciones culturales, vi) sala de profesores; y, vii) secretaría;** sin embargo, no indican la necesidad social de requerir cada una de dichas áreas, teniendo en cuenta que dichos salones pueden cumplir con las mismas funciones, no siendo necesario requerir un área determinada para la realización de cada uno de los eventos o reuniones.

**17.6.** Por otro lado, respecto a la gratuidad de la cesión en uso, “la administrada” hace mención al Informe N.º 000105-2022/SBN-DNR del 27 de abril del 2022, el cual tomó como base de emisión la Resolución N.º 483-2022/SBN-DGPE-SDAPE. En cuanto a ello, se debe señalar que nos encontramos ante dos supuestos legales totalmente distintos, dado que, en dicha Resolución se evaluó la Adecuación del acto administrativo emitido primigeniamente, es decir adecuar la afectación en uso a una cesión en uso; dejando constancia que dicha afectación se otorgó en virtud de la necesidad social por la que atravesaba el país en cuanto a servicios de telecomunicaciones y en aplicación a la teoría de los hechos cumplidos, tal y como se desarrolla en dicho Informe; mientras que, el presente caso, el procedimiento de evaluado es una cesión en uso en aplicación a las normas vigentes de “el Reglamento y “la Directiva”.

**17.7.** Asimismo, “la administrada” hace referencia a que a través de la Resolución N.º 0958-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de septiembre del 2023, esta Subdirección dispuso la afectación en uso de área para “Centro de Capacitaciones y Estudios Parlamentarios”, al respecto, se debe indicar que, el Congreso de la Republica es una entidad pública conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales; por lo que, el procedimiento seguido ante ellos fue la afectación en uso, siendo éste un procedimiento distinto al de Cesión en uso.

**18.** Que, bajo dicho contexto, es pertinente señalar que corresponde a esta Superintendencia velar por el eficiente uso de los predios estatales, procurando optimizar su uso y valor, tal es así, que debe revisar a detalle el uso que se le dará a las áreas solicitadas. Por lo que, **si bien existen áreas que se encuentran acorde a los fines de “el proyecto”, “la administrada” ha solicitado otras áreas que no guardan relación con el mismo o que aun guardando relación no se estaría gestionando adecuadamente los recursos del Estado;** razón por la cual, no se puede continuar con la evaluación de su solicitud, ya que, no subsanó en su integridad las observaciones realizadas primigeniamente, generando con la reformulación de “el proyecto” nuevas áreas que requieren ser excluidas, además de ello, las áreas que se encuentran acordes a sus fines se encuentran dispersas; no permitiendo continuar con la evaluación de la solicitud;

19. Que, en consecuencia, toda vez que “la administrada” no subsanó adecuadamente las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado, conforme se advierte de la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución;

20. Que, sin perjuicio ello, “la administrada” puede volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta lo señalado en la presente Resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente;

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 los Informes Técnicos Legales Nros. 0128 y 0129-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de febrero de 2024;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **CLIMATE CHANGE**, representado por su apoderado, Marcela Suárez Cardoza, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.- 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.**

**CARLOS ALFONSO CARGÍA 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.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.”

[4] “También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda (...)”