

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0549-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 413-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la Asociación **POWERHOUSE SERVOLUCION PERU**, representada por su presidente José Luis Solórzano López Allende, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 2 938,00 m², ubicada en la Mz. H S/N, Urbanización Los Geranios, distrito, provincia y departamento de Piura; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 Estatral (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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Formato de Solicitud de Cesión en Uso presentado el 06 de junio del 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 12142-2024), la Asociación **POWERHOUSE SERVOLUCION PERU**, representada por su presidente José Luis Solórzano López Allende (en adelante "la administrada"), solicitó la cesión en uso de un área de 2 889,13 m², ubicada en la Mz. H S/N, Urbanización Los Geranios, en el distrito, provincia y departamento de Piura (**en adelante "el área solicitada"**), con la finalidad de "*implementar programas de apoyo social para atender y resolver las problemáticas social, económico y humano, tales como alcoholismo, fármaco dependencia, problemas familiares*". Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Escritura Pública de Constitución de Asociación sin fines de lucro del 17 de mayo del 2021 y Escritura Pública de Aclaración del 01 de septiembre del 2021; **ii)** Escritura Pública de Modificación de Objeto Social y de Modificación Parcial del Estatuto del 12 de julio del 2023; **iii)** Certificado de Búsqueda Catastral del 11 de mayo del 2022; **iv)** Certificado literal de la partida N.º P14933017; **v)** Declaración Jurada del 22 de abril del 2024; **vi)** Reporte de Ficha RUC de "la administrada"; **vii)** Fotografías de "el área solicitada"; **viii)** Plano Localización y Ubicación, Lámina N.º U-01 de enero del 2024; y, **ix)** Croquis de la Iglesia Powerhouse.
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 uso 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 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.

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 área solicitada”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el área solicitada”**; 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 técnica 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.º 01013-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo del 2024, determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** de los documentos adjuntados por “la administrada”, se advierte que existe discrepancia entre el área solicitada (2 889,13 m²) y el área indicada en el Plano de Ubicación y en el Certificado de Búsqueda Catastral (2 898,24 m²); sin perjuicio de ello, revisado el Geocatastro, se ubicó el registro CUS N.º 44803, el cual cuenta con un área de **2 938,00 m² (en adelante “el predio”)** y se ubica en la esquina de la Calle Los Ceibos con la Calle Las Gardenias, por lo que la presente evaluación se realizó con base a la información de dicho CUS; **ii)** no se advierte que el CUS N.º 44803 esté independizado de la matriz (partida N.º 00024799), por lo que requiere acciones de saneamiento, así como la determinación física del mismo, ya que los documentos técnicos que obran en legajo digital no cuentan con coordenadas; **iii)** de la revisión del asiento 53 del Tomo 257, Fojas 360, y del asiento B0004 de la partida matriz N.º 00024799, correspondiente a la Urbanización Los Geranios, se observa que se otorgó en aporte reglamentario a favor del Estado un área de 2 938,20 m², la cual correspondería al CUS N.º 44803 sobre el cual recae “el predio”; **iv)** recae sobre la solicitud de venta directa presentada con S.I. N.º 00131-2024, correspondiente a la totalidad del CUS N.º 44803; y, **v)** conforme a las imágenes satelitales de Google Earth a fecha 27/04/2024, se aprecia que el CUS 44803 está desplazado, no obstante estaría desocupado.

11. Que, de la revisión de la partida matriz N.º 00024799 del Registro de Predios de Piura, se advierte que corresponde a la Habilitación de la Urbanización Los Geranios, y está inscrita a favor de particulares. Por su parte, en el asiento 53 del Tomo 257, Fojas 360 se inscribió la Resolución de

Alcaldía N.º 0864-82-A/PPP del 30 de noviembre de 1982, con la cual se aprobó el cuadro de áreas de la Urbanización Los Geranios, determinándose un área a favor del Estado como aporte reglamentario de 2 938,20 m². Asimismo, de conformidad con el Asiento B00004 de la referida partida, con Resolución Jefatural N.º 093-2012-OPUyR/MPP del 08 de marzo del 2012, se replanteó el área de terreno de la partida matriz; no obstante, se mantuvo el área de 2 938,20 m² de aporte a favor del Estado.

12. Que, en consecuencia, tenemos que el área de 2 938,20 m², la cual correspondería al CUS N.º 44803 y sobre la cual se superpone totalmente “el predio”, recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor de particulares en la Partida Matriz N.º 00024799 del Registro de Predios de Piura, encontrándose pendiente su independización a favor del Estado, **por lo que esta Superintendencia no puede aprobar la cesión en uso solicitada**, siendo necesario que previamente se realice el **saneamiento físico legal**^[6] del mismo a fin de que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ostenta el Estado.

13. Que, por otro lado, cabe señalar que en el ámbito del CUS N.º 44803 recae la solicitud de compraventa presentada por el señor Roly Rogerio Farfán Valdiviezo (S.I. N.º 00131-2024). Al respecto, se advirtió que a través del Memorandum N.º 01477-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2024, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta SBN (en adelante, “la SDDI”) requirió a esta Subdirección informar lo siguiente: **i)** si se ha evaluado o viene evaluándose acciones de saneamiento físico legal sobre el CUS N.º 44803; y, **ii)** si se ha determinado la finalidad por la cual fue otorgado el referido CUS a favor del Estado.

14. Que, en atención a ello, mediante Memorandum N.º 02193-2024/SBN-DGPE-SDAPE, esta Subdirección comunicó a “la SDDI” que: **i)** no existe a la fecha ningún trámite relacionado a la evaluación de acciones de saneamiento físico legal sobre el CUS N.º 44803; y, **ii)** no se ha determinado la finalidad para la cual fue asignado el citado predio a favor del Estado. Por lo tanto, se tiene que no se ha realizado el saneamiento físico legal del ámbito en el cual recae “el predio”, por lo que no es procedente aprobar lo solicitado por “la administrada”.

15. Que, en consecuencia, toda vez que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado y estando pendiente realizar acciones de saneamiento sobre el mismo, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” 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.

16. Que, sin perjuicio de lo señalado, a través del Memorando Brigada N.º 01497-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de junio del 2024 se hizo de conocimiento del Equipo de Saneamiento de la Unidad Funcional de Incorporación y Saneamiento de Predios Estatales – UFISPE de esta Subdirección, que está pendiente el saneamiento físico legal del CUS N.º 44803.

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 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0633-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la Asociación **POWERHOUSE SERVOLUCION PERU**, representada por su presidente José Luis Solórzano López Allende, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Paulo César Fernández Ruiz
Subdirector(e)
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 242.- Disposiciones generales**

242.1 *Las entidades se encuentran obligadas a efectuar **de oficio y en forma progresiva** el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles estatales de su propiedad o posesión, hasta obtener su inscripción registral.*

242.2 *Se entiende que un predio o inmueble estatal se encuentra saneado, cuando el predio o inmueble de propiedad de una entidad o de propiedad del Estado, bajo su administración, así como los derechos reales y actos que recaen sobre éstos, se encuentran inscritos en el Registro de Predios." (el resaltado es nuestro)*