

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0998-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 373-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **CESIÓN EN USO EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** solicitada por la “**CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS DE LA MISERICORDIA PROVINCIA DEL SUR DE IRLANDA REGIÓN PERÚ**”, respecto al predio de **3 093,83 m²**, ubicado en la Manzana 47, Lote 9, Barrio 5, del Pueblo Joven Florencia de Mora, en el distrito de Florencia de Mora, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida N.º P14008730 del Registro de Predios de Trujillo, con CUS N.º 22241 (en adelante “el predio”); 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículo 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre 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.º 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;

Respecto a la solicitud formulada por “la administrada”

3. Que, mediante Informe N.º 002-2024-CHMSI/REGIÓN PERÚ presentado el 29 de abril de 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 11586-2024), la **CONGREGACIÓN DE HERMANAS DE LA MISERICORDIA**

¹ Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

PROVINCIA DEL SUR DE IRLANDA REGIÓN DEL PERÚ (en adelante “la administrada”), representada por su Representante Legal de la Congregación de las Hermanas de la Misericordia, Angélica Amparo Gonzáles Haro, solicitó la afectación en uso de “el predio”, para lo cual presentó los siguientes documentos: **i)** Copia del DNI de la Señora Angélica Amparo Gonzáles Haro, **ii)** Copia del Certificado de Vigencia de la Señora Angélica Amparo Gonzáles Haro como Superiora Regional de “la administrada”, **iii)** Copia de Resolución N.º 1150-2016/SBN-DGPE-SDAPE, **iv)** Informe Anual de Gestión y logros del Proyecto del periodo 2017 hasta el año 2023, y **v)** Copia del Certificado Literal de la Partida N.º P14008730;

4. Que, en tal contexto, como parte de la etapa de calificación de la documentación presentada, se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00938-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de mayo de 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra anotado en el SINABIP con el CUS N.º 22241 y tiene una restricción por tratarse de un equipamiento urbano, lo que indica que es un bien de dominio público; **ii)** de lo evaluado, existiría superposición entre el CUS N.º 22241 (Partida N.º P14008730) y el CUS N.º 21565 (Partida N.º 11024291) al no encontrar vínculo entre el último y el predio matriz de Partida N.º P14007454, el mismo que corresponde al antecedente registral del CUS N.º 22241. Por lo tanto, sí existiría una posible duplicidad registral; **iii)** “el predio” cuenta con zonificación H1-Posta Médica, de acuerdo a lo encontrado en el Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N.º 001-2012-MPT encontrado en la página web de la Municipalidad Provincial de Trujillo; **iv)** “la administrada” no cumplió con presentar los requisitos técnicos exigidos por Artículo 100º y 153º de “el Reglamento”; y, **v)** de las imágenes satelitales Google Earth vigentes al 13 de abril de 2023, se observa que “el predio” recae sobre edificaciones;

5. Que, asimismo, se procedió al diagnóstico legal de la solicitud formulada (Informe Preliminar N.º 01087-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo de 2024), efectuándose la revisión de la partida N.º P14008730 del Registro de Predios de Trujillo, se advirtió lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta SBN en la partida N.º P14008730 del Registro de Predios de Trujillo (CUS N.º 22241); y, **ii)** se advirtió una posible superposición registral entre la precitada partida y la partida N.º 11024291 correspondiente al Proyecto Especial Chavimochic, no obstante, al tratarse de partidas inscritas a favor del Estado, ello no limita la aprobación del derecho solicitado;

6. Que, a través del Oficio N.º 04202-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo de 2024 (en adelante “el Oficio”), se le comunicó lo concluido mediante los Informes Preliminares Nros. 00938 y 01087-2024/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, se le hizo de su conocimiento que, toda vez que se trata de una Asociación y que indica encontrarse en posesión de “el predio”, su solicitud de afectación en uso debe encausarse a una **cesión en uso en vías de regularización**. Adicionalmente, se le solicitó que, en el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles lo solicitado, cumpla con lo siguiente: **i)** manifestar su voluntad de querer continuar con el presente procedimiento habiendo tomado conocimiento de la posible duplicidad registral advertida; y, **ii)** toda vez que la solicitud presentada se trata de un Informe de Actividades Realizadas, se le requirió presentar su solicitud de conformidad con los requisitos señalados en el artículo 100 del Reglamento de la Ley N.º 29151, debiendo cumplir con indicar el plazo por el que requiere el derecho, así como adjuntar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado;

7. Que, “el Oficio” fue notificado vía casilla electrónica de “la administrada” el 30 de mayo de 2024; por lo tanto, el plazo para subsanar las observaciones venció el 14 de junio de 2024;

8. Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, para lo cual remitió, mediante la Solicitud de Ingreso N.º 15210-2024 presentada el 03 de junio de 2024: **i)** Formato de Solicitud de Cesión en Uso, en el cual manifiesta su voluntad de querer continuar con el presente procedimiento habiendo tomando conocimiento de la posible duplicidad registral advertida, y **ii)** la Declaración Jurada requerida;

Respecto del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización

9. Que, si bien “la administrada” indicó en su solicitud que requiere la afectación en uso de “el predio”, toda vez que se trata de una Asociación y que señala encontrarse ocupando “el predio”, destinándolo a brindar servicios gratuitos a la comunidad orientados al bien común de la sociedad, corresponde adecuar lo solicitado al procedimiento de **cesión en uso en vía de regularización**;

10. Que, respecto al procedimiento de **cesión en uso**, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use² (actos de administración) o adquiera el dominio³ 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 graciable⁴, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

11. 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 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 (párrafo 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento”);

12. Que, asimismo, dicho procedimiento se encuentra regulado en la Directiva N.° DIR-00005-2021-SBN, “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” aprobada mediante Resolución N.° 0120-2021/SBN (en adelante, “la Directiva”); enmarcándose la Segunda Disposición Complementaria Final, que 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;

13. Que, los requisitos para el otorgamiento de la cesión en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100° de “el Reglamento”, asimismo el artículo 163° señala que, el procedimiento para la cesión en uso es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I de “el Reglamento”, aplicándose además, los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable; debiendo tenerse presente que “la Directiva” se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento”. Por otro lado, el numeral 136.1 del 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;

14. Que, ahora bien, en cuanto al procedimiento administrativo de **cesión en uso en vías de regularización**, si bien no se encuentra regulado en nuestro ordenamiento legal, se evalúa en atención a la regla señalada en el artículo 159° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 6.2 de “la Directiva”, los cuales prescriben que “los predios estatales que no tienen un destino público predeterminado, pero que estén siendo destinados al uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, pueden ser afectados en uso, en vía de regularización, por plazo indeterminado por la entidad titular del bien o por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, a favor de la entidad que lo viene destinando al uso público o a la prestación del servicio público”, lo cual es aplicado supletoriamente al procedimiento de cesión en uso, de conformidad con el artículo 163° de “el Reglamento”;

15. Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende la **determinación de la propiedad estatal**, que **el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia**, su **libre disponibilidad** y la **determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla a continuación:

15.1. “El predio” es de propiedad estatal

Con Informe Preliminar N.° 00938-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de mayo de 2024, se

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”.

realizó la evaluación técnica de “el predio”, concluyéndose, entre otros, lo siguiente: de la revisión el Geocatastro, se advirtió que “el predio” recaería totalmente sobre dos (02) partidas: **a) Partida N.º P14008730** del Registro de Predios de Trujillo (CUS N.º 22241), revisado el Asiento N.º 00006, consta inscrita la **titularidad del Estado representado por esta Superintendencia** en mérito a la Resolución N.º 142-2007/SBN-GO-JAR del 29 de agosto del 2007; y, **b) Partida N.º 11024291** del Registro de Predios de Trujillo (CUS N.º 21565), inscrita a favor del Proyecto Especial Chavimochic. Al respecto, no se encontró vínculo entre dicha partida y el predio matriz de la partida N.º P14008730, por lo que existiría una posible duplicidad registral.

Al respecto, se debe tener presente que, de conformidad con el artículo 95 de “el Reglamento”:

“Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición (...)

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

(...)

95.5 En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.”

En el presente caso, mediante Decreto Supremo N.º 017-2003-VIVIENDA del 2 de agosto del 2003, se dispuso la transferencia del Proyecto Especial Chavimochic del Instituto Nacional de Desarrollo al Gobierno Regional de La Libertad; por lo que se concluye que la partida N.º P11024291 es de propiedad estatal.

Al respecto, mediante la Solicitud de Ingreso N.º 15210-2024 presentada el 3 de junio de 2024, “la administrada” manifestó su voluntad de querer continuar con el presente procedimiento sin perjuicio de la superposición advertida.

15.2. Respecto a la libre disponibilidad

De la revisión de los antecedentes registrales de la partida N.º P14008730 del Registro de Predios de Trujillo, se verificó que el predio inscrito en la precitada partida tiene un área de 3 093,83 m², siendo que el mismo fue afectado en uso por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor de la Congregación de Padres Irlandeses de Santo Toribio mediante título de afectación del 14 de marzo de 2000, para que sea destinado a Centro de Salud Parroquial (asiento 00005).

Sin embargo, en el asiento 00007 obra inscrita la Resolución N.º 142-2007/SBN-GO-JAR del 29 de agosto de 2007 con la cual se dispuso la desafectación a favor del Estado de “el predio” (entiéndase como extinción de la afectación otorgada). Además, mediante Resolución N.º 143-2009/SBNGO-JAD del 30 de setiembre de 2009 se cedió en uso en vías de regularización “el predio” a favor de “la administrada” para el funcionamiento de un Centro de Rehabilitación de Drogadictos y Alcohólicos “Sal y Luz del Mundo” y un policlínico sin fines de lucro, por un plazo de cuatro (04) años, posteriormente prorrogado por diez (10) años hasta el 30 de setiembre de 2023 con Resolución N.º 1150-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2016 (asiento 00009).

En ese contexto, en virtud del Oficio N.º 03341-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de mayo de 2024, se inscribió la extinción de la cesión en uso otorgada a favor de “la administrada” respecto a “el predio” por la causal de vencimiento del plazo (asiento 00010); por tanto, “el predio” inscrito en la partida N.º P14008730 del Registro Predios de Trujillo no tiene administrador asignado, en consecuencia, es de libre disponibilidad.

Sin perjuicio de lo indicado, según el Informe Preliminar N.º 00938-2024/SBN-DGPE-SDAPE

del 6 de mayo de 2024, “el predio” se encontraría totalmente ocupado por edificaciones, las cuales, de la revisión del Informe de Actividades anexo a la Solicitud de Ingreso N.º 11586-2024 de fecha 29 de abril de 2024, presentada por “la administrada”, se advierte que corresponden al Centro de Rehabilitación “Sal y Luz del Mundo”, a un Taller de Panificación (panadería) y a la Asociación Fomento ONG Policlínico San Josemaría. Cabe señalar que “la administrada” precisó que dichas edificaciones vienen siendo destinadas a actividades gratuitas a la comunidad orientadas al bien común de la sociedad.

15.3. Respeto a la condición jurídica de “el predio”:

Se verificó que “el predio” ostenta el uso: “centro médico”, es decir es un equipamiento urbano; por lo cual, constituye un bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2º del Decreto Legislativo N.º 1202, el cual expresamente señala que: *“constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”*.

15.4. Respeto a la competencia:

Mediante Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (DGA), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal motivo por el cual, cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de las entidades, deberán ser presentados a la referida Dirección.

El subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento” señala que un “predio estatal” *“es una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”*.

Asimismo, el numeral 8.5 del artículo 8º de “el Reglamento” dispone que: *“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 el caso, a otorgar los actos de administración o disposición que correspondan conforme a la normatividad vigente”*.

Sin perjuicio de lo antes señalado, mediante el Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril de 2024, emitido por la Subdirección de la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, concluyó: *“i) En atención a lo dispuesto por el inciso 8 del numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N.º 29151, los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados son predios estatales, y por lo tanto se rigen por las disposiciones del SNBE; ii) La comunicación que las entidades deben dirigir a la DGA 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; en consecuencia, no resulta aplicable a los supuestos de extinción de cesión o afectación en uso por consolidación de dominio”*. (el resaltado es nuestro).

En dicho contexto, mediante Memorándum N.º 02229-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2024, se requirió a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informar si en mérito a la extinción de la cesión en uso otorgada a favor de “la administrada” por la causal

de vencimiento del plazo, cuya inscripción fue solicitada mediante Oficio N.º 03341-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de mayo de 2024, se ha procedido con la recuperación física de “el predio”, judicial o extrajudicialmente; además de informar si existen procesos judiciales sobre dicho ámbito.

En respuesta a lo requerido, a través del Memorándum N.º 01089-2024/SBN-PP del 30 de mayo de 2024, la Procuraduría Pública informó que no se ha encontrado ningún proceso judicial en trámite y/o vigente que involucre a la SBN sobre “el predio”.

En ese sentido, de acuerdo a la evaluación realizada, no se advierte que se haya recuperado físicamente “el predio” con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial, por lo que, no resultaría aplicable la comunicación que las entidades deben dirigir a la Dirección General de Abastecimiento recogida en el párrafo 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento”, conforme al Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC; **en consecuencia, la competencia es de esta Superintendencia.**

15.5. Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de cesión en uso en vías de regularización, se tiene que “la administrada” ha cumplido en lo que corresponde con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100º y 163º de “el Reglamento”, **no resultando necesario la presentación de los requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento” (expediente del proyecto o plan conceptual).**

16. Que, en ese sentido, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de cesión en uso en vías de regularización, corresponde continuar con la **etapa de la inspección técnica** (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), habiéndose considerado para el presente procedimiento la **Ficha Técnica N.º 00141-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de julio de 2024 y su respectivo panel fotográfico**, emitida por esta Subdirección, la cual contiene la inspección realizada en “el predio” el 1 de julio de 2024, en la que se constató lo siguiente:

“El predio inspeccionado se encuentra totalmente cercado y ocupado de la forma siguiente:

- Un área aproximada de 320 m² se encuentra ocupada por una edificación de dos niveles, el primero de material noble y el segundo de prefabricado, donde el Policlínico San José María viene brindando servicios médicos. En dicho policlínico se encontraron ambientes de ecografía, pediatría, ginecología, obstetricia, farmacia, caja, admisión, triaje, laboratorio, almacenes, área administrativa y servicios higiénicos.
- Un área aproximada de 140 m² se encuentra ocupada por una edificación de un nivel de material noble en donde viene funcionando una panadería. Dentro de dicha edificación se encontraron ambientes de venta, preparación de pan y un cuarto. En la panadería se encontró a la Sra. Julissa Perea, quien indicó ser vendedora de la panadería.
- Un área aproximada de 2,633 m² se encuentra ocupada por las instalaciones del Centro de Rehabilitación denominado Comunidad Terapéutica “SAL Y LUZ DEL MUNDO”. En dicha área se encontraron tres edificaciones:
 - La primera (Edificación 1) de dos niveles y de material noble de aproximadamente 180 m², donde se encontraron dormitorios, área administrativa, sala y cocina.
 - La segunda (Edificación 2) se trataba de un almacén de un nivel de material noble de aprox. 40 m².
 - La tercera (Edificación 3) también de dos niveles y de material noble de aproximadamente 340 m², en el primer nivel se encontraron almacenes, biblioteca, salón de grupo, capilla, administración, cocina, comedor, sala de TV, depósito, lavandería y servicios higiénicos. En el segundo nivel se encontraron dormitorios y servicios higiénicos.
 - Se encontraron también jardines, patio de estacionamiento, una gruta, un cobertizo de aprox. 14 m², un invernadero de malla, plástico y postes de madera en desuso de aprox. 28 m², módulos de crianza de cuyes en desuso de material noble de aprox. 70 m², y un almacén de material noble de aproximadamente 14 m².
- El policlínico, la panadería y el centro de rehabilitación se conectan entre sí por medio de puertas que se encuentran con cerrojo.
- Al momento de la inspección se encontró en el Centro de Rehabilitación al Sr. Carlos Iván Falcón Ganoza, administrador de dicho centro, quien acompañó tanto por el centro de rehabilitación, como por el policlínico y la panadería, indicando que la Congregación de Las Hermanas de La Misericordia Provincia del Sur de Irlanda Región del Perú, es quien promueve los servicios brindados en el predio inspeccionado (panadería, policlínico y centro de rehabilitación).”

17. Que, mediante el Oficio N.º 07277-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de setiembre de 2024 (en adelante “el Oficio 2”), se puso en conocimiento de “la administrada” los resultados de la inspección técnica efectuada el 1 de julio de 2024, precisando que, en la inspección in situ realizada a “el predio”, se advirtió, entre otros aspectos, que viene funcionando una panadería, en la que se encontraron ambientes de venta,

preparación de pan y un cuarto; sin embargo, no se observó el taller de panadería señalado en su solicitud. Por lo tanto, se le solicitó aclarar lo advertido para lo cual se le otorgó un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del “el Oficio 2”, de conformidad con el numeral 4 del artículo 143° y el numeral 1 del artículo 144° del “TUO de la Ley N.° 27444”, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud;

18. Que, “el Oficio 2” fue notificado vía casilla electrónica a “la administrada” el 27 de setiembre de 2024; en ese contexto, el plazo para la subsanación de observaciones **vencía el 15 de octubre de 2024**;

19. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Carta presentada el 17 de setiembre de 2024 (Solicitud de Ingreso N.° 26941-2024), “la administrada” brindó respuesta a lo solicitado en el “el Oficio 2”, señalando lo siguiente:

19.1. “La administrada” comunica que, el Centro de Rehabilitación de Drogadictos y Alcohólicos Sal y Luz del Mundo cuenta con un taller de panadería como parte de la terapia laboral. En este taller se elaboran panes, bizcochos, dulces y otros productos. Indica que esta actividad laboral ayuda a los residentes a readquirir responsabilidad, constancia, disciplina laboral, puntualidad y aceptación, entre otros aspectos. Además, señala que el oficio de panadero les proporcionará a los residentes una oportunidad adicional de trabajo en su proceso de reinserción social.

Asimismo, “la administrada” señala que la institución contrata a un maestro panadero para que dirija el taller. Además, explica que el manejo de dinero no es permitido para los residentes en esta etapa del proceso, por lo que la institución contrata a otra persona para encargarse de las ventas de los productos elaborados.

Finalmente, señala que la comunidad se beneficia con el consumo diario de los productos del taller; y que, el horario de la terapia es de 4 a 7 de la mañana. Por lo tanto, indica que, dado que la visita realizada por el personal de esta Subdirección fue pasada las 10 de la mañana del 1 de julio de 2024, solo se encontraba la persona contratada para la venta de los productos.

19.2. A la carta presentada adjuntó fotografías tomadas durante el horario de terapia en el taller de panadería, donde el maestro panadero supervisa a los residentes.

20. Que, en atención a lo expuesto, se tiene que “la administrada” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”; por lo que, corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la cesión en uso en vías de regularización**, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal y sobre predios estatales de dominio público, se debe tener en cuenta el párrafo 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento”, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”:

20.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una persona jurídica:

“La administrada” se encuentra inscrita en la Ficha 7210 que continúa en la Partida N.° 01814281 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Al respecto, en la precitada partida, se inscribió “la administrada” como una Asociación de duración indefinida, teniendo entre sus fines el “desarrollar labor de docencia cristiana y realizar obras de carácter social en general”. Asimismo, en el asiento A00015 de la citada partida, obra inscrita el nombramiento de la Superiora Regional Angélica Amparo González Haro, teniendo entre sus funciones la de “Representar a la Congregación ante todo tipo de autoridades (...) administrativas”.

En atención a ello, se tiene que la señora Angélica Amparo González Haro, cuenta con representación para solicitar actos de administración ante esta Superintendencia.

20.2. Respecto a la condición del predio:

Al respecto, si bien “el predio” es un equipamiento urbano, es decir, un bien de dominio

público, se debe tener en cuenta que el párrafo 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento” establece que la cesión en uso en forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice 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.

En tal sentido, toda vez que “el predio” ha sido destinado a “Centro Médico” y que “la administrada” se encuentra ocupando el predio destinándolo a policlínico y centro de rehabilitación (Ficha Técnica N.° 00141-2024/SBN-DGPE-SDAPE), el uso de “el predio” es el mismo para el que fue asignado inicialmente; por lo que, no se desnaturaliza u obstaculiza el normal funcionamiento del uso público o la prestación de servicios que se viene brindando.

20.3. Respecto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada”, se sustenta en la cesión en uso en vías de regularización a su favor respecto de “el predio” donde viene funcionando el Centro de Rehabilitación de Drogadictos y Alcohólicos Sal y Luz del Mundo (con su taller de panadería); así como, el Policlínico “San José María”, de los cuales ostentan la administración.

20.4. Respecto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

Conforme a la documentación presentada por “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos formales señalados en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”; en ese sentido, cabe mencionar lo establecido en el numeral 6.2.2 de “la Directiva”, según el cual, en aquellos procedimientos en que se solicita en vía de regularización, no resulta necesario la presentación de los demás requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153° del “Reglamento”.

21. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, está demostrado que “la administrada” cumple con los requisitos sustantivos para la aprobación de la cesión en uso en vías de regularización de “el predio” cuya área es **3 093,83 m²**; en consecuencia, corresponde aprobar la **cesión en uso en vías de regularización** de “el predio” a favor de “la administrada” para que lo siga destinando al funcionamiento de **Centro de Rehabilitación de Drogadictos y Alcohólicos Sal y Luz del Mundo (que incluye un taller de panadería) y el Policlínico “San José María”**. Cabe indicar que, la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales deben servir, en principio, para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población;

22. Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 162.1 del artículo 162° de “el Reglamento”, la cesión en uso es a **plazo determinado**, si bien “la administrada” solicitó “el predio” por un plazo de diez (10) años; sin embargo, toda vez que, **la cesión en uso un acto graciable⁵, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla, corresponde en el presente caso otorgar la cesión en uso en vías de regularización de “el predio” hasta por un plazo de cinco (5) años renovables**, en razón de la continuidad del centro de rehabilitación y el referido policlínico (centro médico) que brinda “la administrada” en beneficio de la comunidad;

Respecto de las obligaciones de “la administrada”

23. Que, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente

⁵ 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”.

procedimiento administrativo de cesión en uso en vías de regularización, los cuales se detallan a continuación:

- 23.1.** Cumplir con mantener la finalidad de la cesión en uso en vías de regularización, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.
- 23.2.** De igual forma, tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción.
- 23.3.** Cumplir con presentar anualmente a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como del cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio.

24. Que, de conformidad con el artículo 164° de “el Reglamento” la cesión en uso se extingue por: **i)** incumplimiento de su finalidad, **ii)** incumplimiento de la ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo de la cesión en uso; **iv)** renuncia de la cesión en uso, **v)** extinción de la persona jurídica cesionaria o fallecimiento del cesionario, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **viii)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, **ix)** incumplimiento reiterado de la presentación de informes sobre el cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio; y, **x)** otras que se determinen por norma expresa o se especifique en la resolución de aprobación de la cesión en uso;

25. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia de conformidad con los artículos 45° y 46° de “el ROF de la SBN”;

26. Que, mediante Memorándum N.° 03751-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de setiembre del 2024 se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, información sobre la existencia o no de procesos judiciales, medidas cautelares u otros, respecto de “el predio”. A través del Memorándum N.° 01813-2024/SBN-PP del 05 de setiembre de 2024, la Procuraduría Pública respondió indicando que, de la revisión en el Sistema de Información de Bienes Estatales (SINABIP) con los parámetros de registro CUS en consulta, así como también en el Aplicativo GEOCATASTRO y el Aplicativo de Procesos Judiciales, no se encontraron procesos judiciales en trámite y/o vigentes que involucre a esta Superintendencia sobre “el predio”;

27. Que, sin perjuicio de lo indicado, conforme al correo electrónico del 17 de diciembre de 2024, de la revisión de la base gráfica del GEOCATASTRO, se advirtió que sobre “el predio” no recaen procesos judiciales en trámite;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución N.° 005-2022/SBN-GG y el **Informe Técnico Legal N.° 1160-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 17 de diciembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **CESIÓN EN USO EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN**, a favor de la **CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS DE LA MISERICORDIA PROVINCIA DEL SUR DE IRLANDA REGIÓN DEL PERÚ**, respecto al predio de **3 093,83 m²**, ubicado en la Manzana 47, Lote 9, Barrio 5, del Pueblo Joven Florencia de Mora, en el distrito de Florencia de Mora, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida N.º P14008730 del Registro de Predios de Trujillo con CUS N.º 22241, por el plazo determinado de **cinco (5) años, contados desde la fecha en que quede firme la resolución**, con la finalidad de que continúe siendo destinado al funcionamiento del **“Centro de Rehabilitación de Drogadictos y Alcohólicos Sal y Luz del Mundo” (con su taller de panadería) y el policlínico “San José María”**, sin fines de lucro.

SEGUNDO: DISPONER que la **CESIÓN EN USO EN VIAS DE REGULARIZACIÓN** otorgada en el artículo precedente de la presente resolución, queda condicionada a que la **“CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS DE LA MISERICORDIA PROVINCIA DEL SUR DE IRLANDA REGIÓN DEL PERÚ”** anualmente cumpla con remitir a esta Superintendencia los informes de gestión de logros y el pago de arbitrios municipales del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

TERCERO: La **“CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS DE LA MISERICORDIA PROVINCIA DEL SUR DE IRLANDA REGIÓN DEL PERÚ”**, debe cumplir con las obligaciones señaladas en el vigésimo tercer considerando de la presente resolución.

CUARTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a su competencia.

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución al del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, para su inscripción correspondiente.

SEXTO: 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:
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal