

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0566-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 282-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **ROSA MICAELA SEMINARIO SAN MARTÍN**, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** de un área de 87 245,99 m², ubicado en el distrito de Miguel Checa, provincia Sullana y departamento de Piura (en adelante de “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 n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante el “TUO de la Ley”), su Reglamento^[2] y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (en adelante “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 documento presentado el 06 de febrero de 2020 (S.I. n.º 03073-2020), **ROSA MICAELA SEMINARIO SAN MARTÍN** (en adelante “la administrada”), peticona la cesión en uso de “el predio”, para ejecutar un proyecto forestal y educativo institucional denominado: “Construimos buenos cristianos y mejores ciudadanos”. Asimismo, manifiesta estar en posesión del “el predio” desde el año 2010, en forma continua y pacífica (folio 01). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n.º 8882021, emitido por la Oficina Registral de Sullana el 08 de enero de 2020 (folios 03 y 04); **b)** memoria descriptiva de diciembre de 2019 (folio 06); **c)** plano perimétrico y ubicación n.º 01 de diciembre de 2019 (folio 07); **d)** proyecto educativo institucional denominado: “Construimos buenos cristianos y mejores ciudadanos” (folios 10 al 67); y, **e)** proyecto de factibilidad técnico económico, en el cual se indica en el literal h) que se le dará utilidad a “el predio”, mediante una explotación forestal; asimismo en el numeral 4.5 dentro del rubro proyecto forestal, se señala que el proyecto a ejecutar sobre “el predio” tendrá **“una producción de 5000 kg. de Algarrobo al año, además el precio de algarroba costará s/. 1.5 soles el kilogramo y se comercializará a nivel local, nacional la cual deberá ser adquirida mediante contrato de compra venta”** (folios 68 al 79);

4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo XVI del Capítulo IV del Título III de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 107° que “por la cesión en uso sólo 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 de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro**”. Asimismo, de conformidad con lo señalado el artículo 110° de “el Reglamento”, lo no previsto en el referido Subcapítulo, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.
5. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.° 005-2011/SBN⁴, denominada “Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público”, en adelante “Directiva n.° 005-2011/SBN”, la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.
6. Que, el numeral 3.4 de la “Directiva n.° 005-2011/SBN” establece que recibida la solicitud, la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y de ser necesario requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.
7. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia. En concordancia con ello, de lo señalado en los numerales 2.5 y 3.5 de la “Directiva n.° 005-2011/SBN”, tenemos que la cesión en uso se constituye sobre predios de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto su condición jurídica y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.
8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio, que sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva n.° 005-2011/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
9. 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.° 00208-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2020 (folios 85 al 87), determinándose, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** de la consulta a la Base Única SBN, JMAP, Q_GISDAPE y GEOCATASTRO, se observa que “el predio” se encuentra totalmente dentro de una área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida n.° 04004340, con CUS n.° 52867 y parcialmente (un área de 87 245,99 m²) sobre la propiedad del Proyecto Especial Chira Piura, inscrito en la partida n.° 11049910, con CUS n.° 132165, ambos del Registro de Predios de Sullana. Se advierte además, que gráficamente ambas partidas se superponen entre sí; **ii)** de acuerdo al Certificado de Búsqueda Catastral presentado, emitido por la Oficina Registral de Sullana y la Base Única de la SBN, se advirtió que un área de 87 203,8811 m² de “el predio”, se superpone con propiedad del Proyecto Especial Chira Piura, inscrita en la partida n.° 11049910; un área de 1,0621 m² de “el predio” se superpone con propiedad del Estado, representado por la Municipalidad Provincial de Sullana, inscrita en la partida n.° 11062283; un área de 41,0468 m² de “el predio” se superpone con propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia inscrita en la partida n.° 04004340 y de manera gráfica sobre la partida n.° 04107805 del Registro de Predios de Piura inscrita a favor de terceros; sin embargo, se precisa que el ámbito de “el predio”, se encuentra en una zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia del predio inscrito a favor de terceros; por tanto, conforme al ítem 6.3.5 de la Directiva 002-2014-SUNARP-SN, cuando los títulos archivados no cuenten con planos y/o no sea posible determinar en forma exacta el ámbito de ocupación, no se logra determinar que “el predio” recaer sobre propiedad de terceros; **iii)** sobre “el predio” recaer un proceso judicial sobre impugnación de resolución administrativa interpuesto por la Municipalidad Provincial de Sullana contra esta Superintendencia, el cual se viene llevando en el expediente judicial n.° 0591-2017 ante el Juzgado Civil Transitorio de Sullana y otro proceso judicial sobre prescripción adquisitiva de dominio interpuesto por Nelly García Simón contra esta Superintendencia, el cual se viene tramitando en el expediente judicial n.° 1556-2013 ante el 3° Juzgado Civil del Santa; y, **iv)** de acuerdo a la imagen del Google Earth de fecha diciembre de 2019, “el predio” recaería sobre terreno eriazos, dentro de zona de expansión urbana y con una pequeña ocupación en su interior.

10. Que, efectuado la revisión de la partida n.º 04004340 del Registro de Predios de Sullana de propiedad del Estado, se advierte que en el asiento C00003 consta la inscripción de Adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura en favor de esta Superintendencia, en mérito a la Resolución Ministerial n.º 0620-2009-AG del 18 de agosto de 2009 (folio 131), la misma que señala en su primer y segundo considerando que el Estado, representado por esta Superintendencia petitionó al Ministerio de Agricultura una extensión de cuarenta y cinco hectáreas (45.00 ha), sobre el cual se superpone “el predio”, para que la Municipalidad Provincial de Sullana ejecute el Proyecto de Inversión Pública “Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de las ciudades de Sullana y Bellavista”; por tanto, “el predio” no constituye de libre disponibilidad, motivo por el cual no puede ser materia de acto de administración alguno.

11. Que, si bien se ha determinado que “el predio” se ubica dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida n.º 04004340 del Registro de Predios de Sullana, también lo es que, de lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n.º 8882021, “el predio” podría ubicarse dentro del ámbito del predio inscrito a favor de terceros en la partida n.º 04107805, ya que dicho certificado señala que su ubicación es referencial debido a que no obran documentos técnicos (planos) en el título archivado que dio mérito a su inscripción; en consecuencia, al no haber sido factible determinar que “el predio” recaería total o parcialmente, además sobre propiedad de terceros y debido a la falta de referencias gráficas y/o datos técnicos en su título archivado, cualquier acto de administración propia afectar derecho de propiedad de terceros.

12. Que, por otra parte, “la administrada” adjuntó el Proyecto Educativo Institucional denominado: “Construimos buenos cristianos y mejores ciudadanos”; sin embargo, este no contiene la información señala el primer párrafo del literal g) del numeral 3. de “Directiva n.º 005-2011/SBN”; además adjuntó el Proyecto de Factibilidad Técnico Económico, el mismo que no guarda relación con el proyecto educativo precitado, siendo que del contenido del mismo se desprende que el proyecto presentado es forestal; además **que se pretende desarrollar en “el predio” persigue un objetivo de lucro**, toda vez que hace referencia a la comercialización de algarrobo, lo cual contraviene el artículo 107º de “el Reglamento”, de acuerdo al cual la gratuidad en el uso del predio estatal por parte de un particular se debe a que el proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo que se pretende ejecutar **no debe tener un fin lucrativo**.

13. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

14. Que, toda vez que se visualiza aparentes ocupaciones y que “la administrada” declara estar en posesión del “el predio”, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 21º y 46º del “ROF de la SBN” respectivamente, una vez quede consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva N.º 002-2016/SBN”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0658-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **ROSA MICAELA SEMINARIO SAN MARTÍN**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

Comuníquese y archívese.-

VISTOS:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

FIRMA:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

- [1] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 09 de julio de 2019.
[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.
[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.
[4] Aprobada por Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada por Resolución n.º 047-2016/SBN.