

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0584-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 12 de agosto del 2020

**VISTO:**

El Expediente n.º 564-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **ALVARO ALBURQUEQUE MORALES** y **RONALD ALBURQUEQUE MORALES**, mediante la cual peticionan la **CESIÓN EN USO** de un área de 226 886 920,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Las Lomas de Chapala - La Bocana, distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura (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 n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>[1]</sup> (en adelante el “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> 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<sup>[3]</sup> (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 escrito presentado el 05 de junio de 2020 (S.I. n.º 08081-2020 y 08091-2020), **ALVARO ALBURQUEQUE MORALES** y **RONALD ALBURQUEQUE MORALES** (en adelante “los administrados”), peticionan la cesión en uso de “el predio” para ejecutar un proyecto pecuario - forestal y un proyecto de granja ecológica y apicultura; asimismo, manifiestan estar en posesión de “el predio” (folio 1). En el proyecto pecuario - forestal las principales obras previstas a ejecutar serían la construcción de corrales de encierro, conservación y manejo de bosques, reforestación en áreas de poca densidad e instalación de módulos para ganado menor; asimismo, señalan que con el proyecto se *“logrará el desarrollo de estos terrenos y de las familias en el pastoreo y crianza, manejo y conservación forestal descritas en este proyecto que no interfiere con los de esta índole tuviera el Estado, sino por el contrario coadyuvaría con los ejecutados por el gobierno, logar el uso racional del recurso suelo, para evitar la degradación del mismo y de las especies forestales existentes y se reforestaron en áreas poco denso y la tendencia a priori de la estabulación progresiva en el manejo y técnica de la crianza de ganado vacuno y otro las cuales generarán fuentes de trabajo e ingresos económicos a los beneficiarios de este proyecto”* (folio 8); mientras que respecto al proyecto granja sostenible señala que el mismo *“aspira a generar mejorar la calidad de vida a los habitantes de la localidad, a través de beneficios tecnológicos, sociales, ambientales y económicos, a la vez, generará ingresos económicos suficientes para permitir su autosostenibilidad y generar ingresos, publicidad”* (folio 25). Asimismo, indican que *“esta zona es una de las más importantes, ya que aquí se encontrarán las aulas, los talleres y los laboratorios para que se pueda editar sus cursos, talleres y semanarios, fomentando la investigación científica y experiencias innovadoras, siendo una de las actividades que más ingresos genere”*(folio 27). Cabe precisar que las solicitudes ingresadas por mesa de parte virtual (mesadepartesvirtual@sbn.gob.pe), no se encuentran suscritas por “los administrados”; además, fue presentada por Jorge Luis Zapata Jiménez. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de junio de 2020 sin firma ni visto de ingeniero o arquitecto colegiado (folio 3); **b)** Proyecto de Factibilidad Técnico Económico en el cual se indica que el proyecto a ejecutar sobre “el predio” tendrá una **producción de algarroba, puntales, madera para carpintería, entre otros. Asimismo, indica que por cada nuevo sol invertido obtendrán una ganancia de cincuenta céntimos de sol, la misma que será utilizada para mejoras del proyecto y para “los solicitantes”. También señala, la explotación pecuaria con ganado caprino** (folios 4 al 33); y, **c)** plano de ubicación y perimétrico en digital.

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 107º 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 110º 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.º 005-2011/SBN<sup>[4]</sup>, 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.º 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.º 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 del procedimiento (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 presentada por “los administrados”, 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.° 01556-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio de 2020 (folio 34), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** graficadas las coordenadas señaladas en el plano perimétrico - ubicación y la memoria descriptiva presentados por “los administrados”, resulta un área de 5 414 880 m<sup>2</sup> el cual discrepa con el área indicada en la solicitud (226 886 920,00 m<sup>2</sup>), además presenta una geometría muy irregular que no coincide con el polígono presentado; **ii)** el polígono graficado contenido en el archivo CAD, no se encuentra ubicado en el ámbito de algunas de las coordenadas señaladas en la memoria descriptiva como para utilizarlo en el análisis, ya que no se encuentra con una ubicación fehaciente de “el predio”; y, **iii)** la información técnica proporcionada presenta inconsistencias, lo que imposibilita el desarrollo de un análisis técnico objetivo, no pudiéndose determinar con precisión la geometría, ubicación y área correspondiente de “el predio”.

10. Que, si bien no se efectuó el análisis técnico respectivo puesto que la información técnica proporcionada por “los administrados” presenta inconsistencias, resulta innecesario observar ese extremo; toda vez que, de lo señalado por “los administrados” y del contenido de los proyectos adjuntos tenemos que si bien constituyen actividades que producen importantes beneficios a la agricultura y al medio ambiente, también constituyen actividades económicas debido a que se espera una rentabilidad por la inversión realizada, es decir, los proyectos que **se pretenden desarrollar en “el predio” persiguen un objetivo de lucro**, lo cual contraviene el artículo 107° 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**.

11. Que, por otro lado, “los administrados” también pretenden tener la administración de “el predio” para reforestarlo; por lo que, es necesario tener presente que de conformidad con el artículo 13° de la Ley Forestal y de Fauna Silvestre - Ley n.° 29763, el Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre (Serfor), es la autoridad nacional forestal y de fauna silvestre. Aunado a ello, tenemos el numeral 3) del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley n.° 27972, que establece como competencia municipal la de *“formular, aprobar, ejecutar y monitorear los planes y políticas locales en materia ambiental, en concordancia con las políticas, normas y planes regionales, sectoriales y nacionales”*.

12. Que, es necesario tener presente, que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>[5]</sup> o adquiera el dominio<sup>[6]</sup> de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al artículo 36° 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>[7]</sup>**, es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla.

13. Que, por tanto, corresponde declarar improcedente el pedido de “los administrados” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

14. Que, por otro lado, toda vez que “los administrados”, señalan estar en custodia de “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 “ROF de la SBN”.

15. Que, por otro lado, sin perjuicio de lo antes señalado, se hace de su conocimiento que existen procedimientos a través de los cuales se puede autorizar que particulares usen a título oneroso (valor comercial) predios estatales, siendo uno de estos *el procedimiento de usufructo* regulado en el artículo 89° de “el Reglamento”, de acuerdo al cual el derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo una de las causales de esta última **por proyecto de inversión**, en cuyo caso, el solicitante deberá indicar y adjuntar los requisitos establecidos en el numeral 3.1 de la Directiva n.° 004-2011/SBN denominada “Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema” aprobada por la Resolución n.° 044-2011/SBN y modificada con las Resoluciones n.°<sup>OS</sup> 009-2013/SBN y 024-2017/SBN. Asimismo, con relación a la causal de constitución del derecho de usufructo por proyecto de inversión orientado al aprovechamiento económico y social del bien, deberá presentar copia simple del documento (resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo), que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente (del Gobierno Nacional, Regional o Local) aprueba dicho proyecto, en el sentido que se encuentra acorde con sus fines; en el documento de aprobación del proyecto o en sus antecedentes sustentatorios deberá constar el área en el que se ejecutará el proyecto, el mismo que debe guardar relación con el área solicitada.

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva n.° 005-2011/SBN”, Resolución N.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0670-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de agosto de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **ALVARO ALBURQUEQUE MORALES** y **RONALD ALBURQUEQUE MORALES**, 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 diario2 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.
- [5] A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4º de "el Reglamento".
- [6] A través de actos de disposición de conformidad al literal c) del artículo 4º de "el Reglamento".
- [7] 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".*