



RESOLUCIÓN N° 0720-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 865-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CORREDOR COMERCIAL CHIRIBAYA**, representada por su presidente Enrique Abelardo Supanta Todco, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** de un área de 67 360,13 m², ubicada en el Asentamiento Humano Santa Rosa, distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua (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 [\[1\]](#) (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 escrito presentado el 24 de agosto de 2020 (S.I. n.º 12805-2020), la **ASOCIACIÓN CORREDOR COMERCIAL CHIRIBAYA** (en adelante “la administrada”), representada por su presidente Enrique Abelardo Supanta Todco, peticona la **CESIÓN EN USO** de 67 360,14 m², por un periodo de diez (10) años, para ejecutar el proyecto “Corredor Comercial Chiribaya” consistente en la creación de un “*mercadillo, centro de abastos, y/o feria de la zona*” (SIC). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de memoria descriptiva del proyecto; **b)** proyecto de factibilidad económica; **c)** plano de ubicación y localización; y, **d)** plano perimétrico y localización.
4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en 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 en 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^[4], 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 32º 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.º 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, la determinación del **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.º 02597-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2020, actualizado con el Informe Preliminar n.º 02731-2020/SBN-DGPE-SDAPE^[5] del 14 de setiembre de 2020 e Informe Preliminar n.º 2760-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de setiembre de 2020, determinándose respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** existe incongruencia entre el área solicitada (67 360,14 m²) y el área graficada (67 360,13 m²), según la documentación técnica presentada por “la administrada” el cual discrepa de lo solicitado en 0,01 m²; en ese sentido, la evaluación técnica se realizará con el área gráfica obtenida de 67 360,13 m²; **ii)** el 4,64 % de “el predio” (3 124,98 m² aproximadamente) se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida n.º 11020481 del Registro de Predios de Ilo, con CUS n.º 109502; **iii)** el 17,82% de “el predio” (12 002,65 m² aproximadamente), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11024375 del Registro de Predios de Ilo, con CUS n.º 144541; **iv)** el 23,16% de “el predio” (15 598,10 m² aproximadamente), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11024376 del Registro de Predios de Ilo, con CUS n.º 144542; **v)** el 21,73% de “el predio” (14 636,54 m² aproximadamente), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11024377 del Registro de Predios de Ilo, con el CUS n.º 144543; **vi)** el 23,49% de “el predio” (15 824,35 m² aproximadamente), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11024378 del Registro de Predios de Ilo, con el CUS n.º 144544 y ha sido identificado para una subasta pública, según Memorándum n.º 00031-2020/SBN; **vii)** el 8,33% de “el predio” (5 608,06 m² aproximadamente), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11024379 del Registro de Predios de Ilo, con el CUS 144545 y ha sido identificado para una subasta pública, según Memorándum n.º 00031-2020/SBN; **viii)** el 0,83% de “el predio” (555,74 m² aproximadamente) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11024381 del Registro de Predios de Ilo, con el CUS 144547; **ix)** un área de 9.71 m² se encontraría sin inscripción registral; **x)** un 0,71 % de “el predio” recae sobre el Sistema Vial Urbano denominado: Vías Urbanas Principales: Avenida Principal Enace (14-14); y, **xi)** de acuerdo al Google Earth, imágenes del 05 de abril de 2020, “el predio” se encuentra sin ocupación.

10. Que, de acuerdo con la información técnica anteriormente señalada, corresponde determinar legalmente la procedencia de la solicitud de cesión en uso presentada conforme se detalla a continuación.

Respecto de las áreas del Estado de libre disponibilidad

11. Que, respecto del 68% aproximadamente de “el predio”, que corresponde a las áreas señaladas en los numerales del ii) al v) y viii) del noveno considerando de la presente resolución, se advierte que dichas áreas se encuentran inscritas en las partidas registrales n.º 11020481; n.º 11024375; n.º 11024376; n.º 11024377; y, n.º 11024381 del Registro de Predios de Ilo, a favor del Estado y son de libre disponibilidad; sin embargo, se debe indicar que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[6] o adquiera el dominio^[7] de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al artículo 36º 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^[8]**, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

12. Que, en dicho contexto, de la documentación presentada por “la administrada” y de los antecedentes administrativos que obra en esta Superintendencia (Exp. n.º 986-2019/SBNSDDI), se ha determinado que el propósito de “la administrada” es tener la administración de “el predio” para ejecutar un proyecto de índole comercial, es decir, de carácter lucrativo, al pretender la creación de un *“mercadillo, centro de abastos, y/o feria de la zona”* (SIC), lo cual desnaturaliza la finalidad que persigue el acto administrativo de la cesión en uso, toda vez que tal como lo establece “el Reglamento”, en su artículo 107º, “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**”, lo cual resulta ser contrario a lo que desea desarrollar “la administrada”, sobre dicha área de “el predio”, toda vez que lo que se pretende, es generar una ganancia en beneficio particular (actividades comerciales), a partir de la explotación económica del bien estatal. Por lo expuesto no procede otorgar en cesión en uso el área de 68% de “el predio”.

13. Que, aunado a ello, se debe indicar que se procedió a revisar el acta de asamblea general de fundación que obra en el expediente anteriormente citado, en la cual se advierte que “la administrada” tiene como finalidad, entre otros, elevar la calidad de vida de los socios comerciantes dedicados a las ventas, así como adquirir inmuebles para construir locales comerciales donde sus socios desarrollen actividades comerciales; siendo esta finalidad, un motivo más para declarar la improcedencia de la cesión en uso respecto del área en mención, en la medida que la “la administrada” tiene fines de índole lucrativo.

Respecto de las áreas del Estado que no son de libre disponibilidad

14. Que, respecto del 31.82% aproximadamente de “el predio”, que corresponde a las áreas señaladas en el numeral vi) y vii) del noveno considerando de la presente resolución, se advierte que éstas se encuentran comprendidas dentro de los predios que han sido incorporados al portafolio inmobiliario del Estado y cuentan con la conformidad dada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, mediante el Informe n.º 05-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de febrero de 2020, habiendo sido propuestos por dicha Subdirección, para su venta mediante subasta pública, contando además, con la conformidad para llevarse a cabo la citada venta, por parte del Superintendente Nacional de Bienes Estatales mediante el Memorandum n.º 00031-2020/SBN del 27 de febrero del 2020, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 6.1.1 y 6.1.2 de las Disposiciones Específicas de la Directiva N° 001-2016/SBN denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución n.º 048-2016/SBN y modificada por la Resolución n.º 031-2018/SBN, habiendo sido por tanto, incorporados en la II Subasta Pública - 2020 a realizarse por parte de esta Superintendencia; motivo por el cual, respecto de estas áreas que se superponen con “el predio” no se cumple con el segundo supuesto de hecho señalado en el octavo considerando de la presente resolución, respecto a la libre disponibilidad.

15. Que, por otro lado, respecto al área de 9,71 m² de “el predio”, señalado en el numeral ix) del noveno considerando de la presente resolución, que se encuentra sin inscripción registral, se debe indicar que no se puede aprobar ningún acto de administración en la medida que no existe inscripción a favor del Estado, por ende, no se encuentra dentro del supuesto establecido en el marco legal citado en el octavo considerando de la presente resolución. Asimismo, respecto del 0,71 % de “el predio”, se debe señalar que recae sobre una vía, la cual tiene la condición de dominio público; por tanto, se debe indicar que no es posible evaluar un acto de administración sobre el mismo, por tener la condición de inalienable e imprescriptible.

16. Que, por tanto, atendiendo a las consideraciones expuestas corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales n.º 796, 797, 798, 799, 800,801 y 802-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de setiembre de 2020 e Informe Técnico Legal n.º 817-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la **ASOCIACIÓN CORREDOR COMERCIAL CHIRIBAYA** representada por su presidente Enrique Abelardo Supanta Todco, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Comuníquese y archívese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

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] Con Informe Preliminar n.º 2760-2020/SBN-DGPE-SDAPE se realizó Fe de Erratas respecto a lo indicado en las conclusiones donde dice: las áreas de 15 824,34 m2 y 5 605,06 m2 denominadas Parcela 4 y Parcela 5 debiendo decir: las áreas de 15 824,35 m2 y 5 608,06 m2 denominadas

Parcela 4 y Parcela 5.

[6] A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4º de "el Reglamento".

[7] A través de actos de disposición de conformidad al literal c) del artículo 4º de "el Reglamento".

[8] 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".