



RESOLUCIÓN N° 1360-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 1194-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **KEVIN JUNIOR CHECA JIMENEZ**, mediante el cual solicita la **CESIÓN EN USO** del área de 10 081,87 m² ubicada en el Sector Chira 2 C en el distrito de Miguel Checa, provincia de Sullana, 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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), su reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento").

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (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 esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de estos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante documento s/n presentada el 25 de setiembre de 2019 (S.I. n.° 31863-2019, folios 01 y 02), **KEVIN JUNIOR CHECA JIMENEZ** (en adelante "el administrado") solicitó la cesión en uso del área de 10 081,42 m², la cual manifiesta estar poseyendo desde el año 2010, a fin de ejecutar un proyecto pecuario de ganado caprino y de reforestación de algarrobo, ya que dicha especie arbórea ha sido deforestada casi en su totalidad por la tala indiscriminada. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de setiembre de 2019, respecto al área de 10 081,42 m² (folio 05); **b)** plano perimétrico y ubicación n.° 01 de agosto de 2019, respecto al área de 10 081,42 m² (folio 06); y, **c)** proyecto de factibilidad técnico económico, en el que se señaló, entre otros, que "en el departamento de Piura existen extensas zonas de terrenos sin utilizar, en cuando a su explotación física y económica, que contribuyan al desarrollo de las familia de los pequeños agricultores asentados en estos sectores que les permitan desarrollarse. (...) Este cambio logrará el desarrollo de

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



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, lograr el uso racional del recurso suelo, para evitar la degradación del mismo y de las especies forestales existentes y se reforestaron en áreas poco densas y la tendencia a priori de la estabulación progresiva en el manejo y técnica de la crianza de ganado vacuno y otras las cuales generarán fuentes de trabajo e ingresos económicos a los beneficiarios de este proyecto”, asimismo, se señala en el ítem de objetivos que “el mejoramiento de las especies forestales y su repoblamiento en su hábitat natural mediante la reforestación en áreas de menor densidad y su manejo y conservación lo cual será llevado a cabo por el solicitante que se refleja en: (...) d. Uso racional de las especies forestales por parte del solicitante en cuanto a la explotación en su utilización como postes, madera para carpintería, uso doméstico, entre otros, e. Crear fuentes permanentes de trabajo en el campo” (folios 07 al 16).



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”, el cual señala en su artículo 107° 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 de desarrollo social, cultural y/o deportivo**, sin fines de lucro. Asimismo, de conformidad con lo señalado el artículo 110° del citado cuerpo normativo, 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, dicho procedimiento y los requisitos para su procedencia se encuentran desarrollados en la Directiva n.° 005-2011/SBN, 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” aprobada por la Resolución n.° 050-2011/SBN y modificada por la Resolución n.° 047-2016/SBN (en adelante “la Directiva”), la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.



6. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes de carácter, alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia. En concordancia con ello, de lo señalado en los numerales 2.4, 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, es decir, tienen que estar previamente saneados**, 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio, que sea propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad del mismo, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “el administrado”; por lo que se graficaron las coordenadas indicadas en el plano perimétrico y ubicación, dando como resultado el área de 10 080,87 m², lo cual difiere con lo señalado en la memoria descriptiva que indica un área de 10 081,42 m².



9. Que, por tal motivo, en la presente evaluación se tomó como referencia el área graficada de 10 081,87 m² (“el predio”), la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se



RESOLUCIÓN N° 1360-2019/SBN-DGPE-SDAPE

emitió el Informe Preliminar n.º 01153-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de octubre de 2019 (folios 18 al 21), en el cual se señala, entre otros, lo siguiente: **i)** efectuada la consulta en la Base Gráfica Única SBN, en la Base Alfanumérica del aplicativo SINABIP y en la Base JMAP que obra en esta Superintendencia, se verificó que "el predio" se superpone totalmente con el predio anotado con CUS n.º 52867 e inscrito a favor del Estado representado a favor esta Superintendencia en la Partida Registral n.º 04004340 del Registro de Predios de Piura, asimismo, se superpone parcialmente con el predio anotado con CUS n.º 132165 e inscrito a favor del Proyecto Especial Chira Piura en la Partida Registral n.º 11049910 del Registro de Predios de Piura, cuyo antecedente registral es la Partida Registral n.º 11029903 del citado registro de predios; **ii)** realizada la consulta al geovisor de SUNARP se verifica que "el predio" se superpone totalmente con las Partidas Registrales n.ºs 04004340 (anotado con CUS n.º 52867), 11049910 (anotado con CUS n.º 132165) y 04107805 (de propiedad de terceros) del Registro de Predios de Piura; **iii)** en relación al plan conceptual remitido se observa que no se cumplió con señalar en número aproximado de beneficiarios, la justificación de la dimensión del área solicitada, las formas de financiamiento, entre otros; **iv)** el plano perimétrico y ubicación no se encuentra referenciado a la Red Geodésica Oficial, en coordenadas UTM, Datum WGS84, no cuenta con una escala apropiada, asimismo, la memoria descriptiva no indica los linderos, zonificación (con los nombres de los colindantes que hubiere; **v)** revisadas las Bases Gráficas del aplicativo JMAP, de las Solicitudes de Ingreso y de Procesos Judiciales, se observa que "el predio" se superpone con las Solicitudes de Ingreso n.ºs 29553-2017 (concluido), 07399-2017 (concluido), 17882-2016 (conocimiento), 25309-2017 (concluido), 08955-2016 (conocimiento), asimismo, "el predio" se superpone con el proceso judicial con Legajo n.º 269-2011, Expediente Judicial n.º 1556-2013, donde se determinó que este último se superpone parcialmente con un área aproximada de 2 998,557 m² que representa el 29.75% de "el predio"; **v)** revisado el portal web del Ministerio de Agricultura y Riego se pudo determinar que "el predio" se encuentra dentro de una Comunidad Campesina s/n; y, **vi)** revisadas las imágenes satelitales de esta Superintendencia del 15 de abril de 2017 y del aplicativo Google Earth del 24 de agosto de 2019, se observa que "el predio" presenta topografía plana, tipo de suelo arenoso y aparentemente no existe edificaciones que demuestren ocupación, asimismo, se encuentra a 30 metros aproximadamente de la carretera Sullana – Paita.

10. Que, es importante tener presente que de acuerdo a la Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final del "TUO de la Ley" el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales, no afecta las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios, ni los derechos de propiedad o de posesión de las comunidades campesinas y nativas. Asimismo, señala que el Ministerio de Cultura tiene información sobre la presencia de pueblos indígenas u originarios, mientras que los Gobiernos Regionales tienen información respecto a los derechos de propiedad o de posesión de comunidades campesinas y nativas.

11. Que, de la evaluación técnica tenemos que "el predio" se encuentra superpuesto totalmente con los predios inscritos en las Partidas Registrales n.ºs 04004340 (anotado con el CUS n.º 52867, con la sub condición de en saneamiento,



de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), 11049910 (CUS n.º 132165, con la sub condición de en saneamiento, de propiedad del Proyecto Especial Chira Piura) y 04107805 (de propiedad de terceros) del Registro de Predios de Piura; sobre el particular es necesario precisar que esta Superintendencia no tiene competencia para aprobar actos de administración sobre el predio del Proyecto Especial Chira Piura ni sobre el predio de propiedad de terceros. Asimismo, de acuerdo al portal web del Ministerio de Agricultura y Riego "el predio" se ubica dentro del ámbito de una Comunidad Campesina s/n.

12. Que, conforme a lo expuesto, "el predio" recae sobre predios que no están saneados, situación que contraviene el marco legal señalado en el sexto considerando de la presente Resolución.

13. Que, por otro lado, "el administrado" manifiesta en su solicitud que en "el predio" se ejecutará un proyecto pecuario de ganado caprino y de reforestación de algarrobo. De lo señalado por "el administrado" y del contenido del proyecto se desprende que la iniciativa que se busca desarrollar en "el predio" persigue un objetivo de lucro, 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.

14. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de "el administrado" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

15. Que, por otro lado, esta Subdirección pondrá en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN", una vez quede consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 2334-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2019 (folios 26 al 28).

SE RESUELVE:

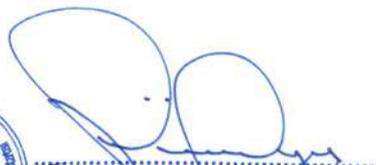
PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **KEVIN JUNIOR CHECA JIMENEZ**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión 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. -




Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES