

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0893-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 627-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **JOSE LUIS GARAY MEDINA**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 161 440 852,29 m², ubicado en el sector Algarrobal Seco – Lomas de Chapala – Agua Amargada, distrito de La Brea, provincia de Talara, 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^[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 escritos presentados el 30 de junio de 2020 [(S.I. n.º 09130-2020) fojas 01 al 37] y el 02 de julio de 2020 [(S.I. n.º 09284-2020) fojas 38 al 75], **JOSE LUIS GARAY MEDINA** (en adelante “el administrado”), peticionó la cesión en uso de “el predio” el cual manifiesta tener la custodia, para desarrollar los proyectos de *“factibilidad técnico económico, apicultura, granja ecológica y granja sostenible”*. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** proyecto de apicultura (folios 02 al 07 y 59 al 65); **b)** proyecto granja ecológica (folios 8, 65 y 66); **c)** proyecto granja sostenible (folios 09 al 17 y 67 al 75); **d)** proyecto factibilidad técnico económico (memoria descriptiva) (folios 18 al 37 y 40 al 58); y, **e)** plano perimétrico y ubicación de junio de 2020 (folio 39).
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[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 las presentes solicitudes, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, 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 02069-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio de 2020 (folios 76 al 81), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** el 4,31% de “el predio” (que corresponde a un área de 6 958 406,94 m²) se encuentra inscrito en la partida n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana, a favor del Estado, con CUS n.º 45908; y el 30,55% de “el predio” (que corresponde a un área de 49 320 764,25 m²) se encuentra inscrito en la partida n.º 11056748 del Registro de Predios de Sullana, a favor del Estado, con CUS cancelado n.º 79230, el cual fue adjudicado a favor de Activos Mineros S.A.C., sin embargo, este fue revertido a favor del Estado por incumplimiento de la finalidad, mediante Resolución n.º 1420-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre de 2019; **ii)** el 16,56% de “el predio” (que corresponde a un área de 26 925 719,22 m²), se encuentra inscrito en la partida n.º 04121876 del Registro de Predios de Piura, de propiedad de terceros; el 16,56% de “el predio” (que corresponde a un área de 26 928 605,46 m²), se encuentra inscrito en la partida n.º 04129432 del Registro de Predios de Piura, de propiedad de terceros; el 2,76% de “el predio” (que corresponde a un área de 4 484 107,65 m²), se encuentra inscrito en la partida n.º 11009603 del Registro de Predios de Sullana, de propiedad de terceros; y, el 46,19% de “el predio” (que corresponde a un área de 75 126 650,56 m²), se encuentra inscrito en la partida n.º 11045743 del Registro de Predios de Sullana, de propiedad de terceros; **iii)** aproximadamente un área de 4,03% de “el predio” (que corresponde a un área de 6 513 329 m²) no cuenta con información de antecedentes registrales; **iv)** según la Base SIGDA, del Ministerio de Cultura, dentro del polígono de “el predio” se ubican los sitios arqueológicos “La Orejona”, “Quebrada Cerro Negro”, “Quebrada Honda I”, “Quebrada Honda II”, “Totora” y “Algarrobal Seco”; **v)** según la base GEOCATMIN, “el predio” se superpone con las concesiones con código n.ºs 700004614, 100004316 y 010337518, vigentes; **v)** según la Base de la ANA, en “el predio” se identificaron quebradas sin información de faja marginal; **vii)** según la Base del MTC, se identificó dos rutas vecinales R (Emp. PE-1N-Campo Abandonado-PI-105) y PI-537 (Emp. PE-1N-Agua Amarga-Hualtaca-Algarrobal Seco) que implican derecho de vía; y, **viii)** de las imágenes satelitales de Google Earth del 23 de julio de 2019, respecto de “el predio”, se han identificado pequeñas ocupaciones que no se pueden visualizar por la escala.

10. Que, respecto al 4,03% de “el predio” que se encuentra sin inscripción registral que corresponde al área señalada en el numeral iii) del noveno considerando de la presente resolución, **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; no obstante, se evaluará en su oportunidad su incorporación al patrimonio del Estado a través del procedimiento de primera inscripción de dominio, el cual se desarrollará de oficio y de manera progresiva, acorde a la programación y prioridades establecidas por el área encargada, de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18° del “TUO de la Ley”.

11. Que, respecto del 34,86% de “el predio”, que corresponde a las áreas señaladas en el numeral i) del noveno considerando de la presente resolución, se advierte que dichas áreas se encuentran inscritas en las partidas n.° 11023138 y n.° 11056748 de Predios de Sullana, a favor del Estado sin embargo, se debe indicar que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[5] o adquiera el dominio^[6] 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^[7]**, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

12. Que, en dicho contexto, de la documentación presentada por “el administrado”, se ha determinado que el propósito es tener la administración de “el predio” para ejecutar varios proyectos, entre otros, de índole comercial, es decir, de carácter lucrativo, al pretender la ejecución de los proyectos de “apicultura, granja ecológica y granja sostenible”, en la medida que respecto al proyecto de apicultura “el administrado” indica que los objetivos, entre otros, *“son para la producción y venta de colonias”*; asimismo, con respecto al proyecto de granja sostenible se indica, sobre la zona productiva, que *“serán bienes de capital e intermedios, que posteriormente serán ofrecidos como productos finales a los visitantes y turistas”*, así también señala, sobre la sostenibilidad económica, que *“se venderá los productos terminados de la granja”* 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 107°, “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 “el administrado”, sobre dicha área de “el predio”, toda vez que lo que se pretende, entre otros, 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 34,86% de “el predio”.

13. Que, por otro lado, respecto de las áreas de 82.07% de “el predio”, que corresponde a las áreas señaladas en el numeral ii) del noveno considerando de la presente resolución, se advierte que dichas áreas recaen sobre propiedad de terceros, por lo que, no se puede aprobar ningún acto de administración en la medida que no existe titularidad 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, por lo que esta SBN no tiene competencias para evaluar actos de administración respecto de dichas áreas. También, debe señalarse que respecto de las rutas identificadas dentro de “el predio” recae sobre derecho de 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.

14. Que, respecto a la superposición de “el predio” con la quebrada sin información de faja marginal, se precisa que el agua y los bienes naturales asociados a ésta, entre estos, los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, constituyen bienes de dominio público hidráulico; por lo que, toda intervención que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, de conformidad con el artículo 7° de la Ley de Recursos Hídricos - Ley n.° 29338. Cabe resaltar que los artículos 108° y 109° del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos aprobado por Decreto Supremo n.° 01-2010-AG, distingue entre cauce activo (quebrada) o inactivo (quebrada seca) pero en ambos casos señala que constituyen bienes de dominio del Estado.

15. Que, por otro lado, se debe indicar que, toda vez que se ha determinado que “el predio” recae sobre los sitios arqueológicos denominados “La Orejona”, “Quebrada Cerro Negro”, “Quebrada Honda I”, “Quebrada Honda II”, “Totora” y “Algarrobal Seco”, éstos constituyen bienes conformantes del Patrimonio Cultural de la Nación de dominio público, intangible e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21 de la Constitución Política, concordada con el artículo 6 de la Ley N° 28296 y el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2 de “el Reglamento”.

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

17. Que, toda vez que, de acuerdo a las imágenes del Google Earth, se han identificado pequeñas ocupaciones dentro de “el predio” y que “el administrado” señala estar en custodia del mismo, corresponde a esta Subdirección poner de conocimiento a la Procuraduría Pública y la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46° y 21° del “ROF de la SBN”.

18. Que, asimismo, toda vez que se ha determinado que “el predio” recae sobre zona arqueológica sobre la cual existiría ocupación, se debe de hacer de conocimiento la presente resolución al Ministerio de Cultura para los fines de su competencia.

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.° 1041 y 1042-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de octubre de 2020 (folios 161 al 168).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **JOSE LUIS GARAY MEDINA**, 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.- COMUNICAR lo resuelto al **MINISTERIO DE CULTURA**, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 09 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 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".