



RESOLUCIÓN N° 0039-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1085-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **PEDRO GIRÓN NAVARRO**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un predio de 1 007 654,55 m², ubicado en el Sector ex Hacienda Chalaca, distrito y 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales[1] y sus modificatorias (en adelante "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 05 de noviembre de 2020 [(S.I. n.º 18824-2020) folio 1], **PEDRO GIRÓN NAVARRO** (en adelante "el administrado") solicitó la cesión en uso de un predio 1 007 654,54 m², ubicado en el Sector ex Hacienda Chalaca, distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, respecto al cual señala tener posesión, para ejecutar un proyecto pecuario-forestal y de apicultura. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva sin firma de ingeniero o arquitecto colegiado (folio 2); **ii)** plano perimétrico y ubicación sin firma de ingeniero o arquitecto colegiado (folio 3); y, **iii)** proyecto de factibilidad técnico económico: proyecto pecuario-forestal y de apicultura (folios 4 al 15).
4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use[4] o adquiera el dominio[5] 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[6]**, es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla.
5. Que, el procedimiento 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 un predio 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". Es conveniente precisar que, según el artículo 110º del citado 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.
6. 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[7], 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 "la Directiva"), de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.
7. Que, el numeral 3.4 de "la Directiva" 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.

8. Que, los numerales 2.4, 2.5 y 3.5 de “la Directiva”, disponen que la cesión en uso se constituye sobre bienes de dominio privado del Estado 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.

9. 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 del Estado 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**.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, 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 03309-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2020 (folios 16 al 18), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitalización de las coordenadas UTM - Datum WGS84, indicadas en el cuadro de datos técnicos del plano y memoria descriptiva presentados, se obtuvo un polígono de 1 007 654,55 m² (“el predio”), el cual no concuerda con el área solicitada, por lo que la presente evaluación se hizo con el área resultante antes citada; **ii)** del análisis con la Base Única de predios del Estado se observó que un área de 30,84 m² (representa el 0.003% de “el predio”) recae en el predio inscrito en la partida n.º 04004393 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura (anotado con CUS Provisional n.º 126487) y un área de 139 371,92 m² (representa el 13.83% de “el predio”) recae en el predio inscrito en la partida n.º 04004811 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura (anotado con CUS Provisional n.º 126493); **iii)** del análisis con la base gráfica referencial de SUNARP se observó que un área de 870 175,61 m² (representa el 86.36% de “el predio”) recae sobre los predios inscritos en las partidas n.ºs 04004120 y 11078981 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura; **iv)** revisado el geoportal del Instituto Geográfico Nacional - IGN se advirtió que aproximadamente el 10% de “el predio” se superpone con la Quebrada Létera y otra quebrada no identificada; y, **v)** revisadas las imágenes satelitales de fecha 10 de mayo de 2020 del aplicativo Google Earth, se advierte que “el predio” se encuentra totalmente desocupado.

11. Que, cabe tener en cuenta que en el artículo 1º de la Resolución Ministerial n.º 0181-2016-MINAGRI se señala que: *“El Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, indistintamente a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Dirección General de Agricultura, Zonas Agrarias, Direcciones Regionales Agrarias, Sub Direcciones Regionales Agrarias, Unidades Agrarias Departamentales, o de las dependencias que hagan sus veces, adquiridos por este Ministerio, en representación del Estado, en aplicación del Decreto Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria, y del Decreto Legislativo N° 653”*, es decir, los terrenos a los que se hace referencia en la citada Resolución Ministerial son propiedad del hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego de conformidad a la Ley n.º 31075 “Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego” publicada el 24 de noviembre de 2020 en el diario oficial El Peruano.

12. Que, revisadas las partidas n.ºs 04004393 (folios 31 y 32), 04004120 (folios 20 al 26) y 11078981 (folios 27 al 30) del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura se advirtió que los predios registrados en las mismas obran inscritas a favor de la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en consecuencia, son propiedad del citado Ministerio.

13. Que, asimismo, tenemos que el predio inscrito en la ficha n.º 8792 con continuación en la partida n.º 04004811 (folios 33 al 35) del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura se independizó a favor del Estado en mérito del Decreto Supremo n.º 369-72-AG, conforme obra en el asiento c)1 de la citada ficha.

14. Que, de la revisión del Decreto Supremo n.º 369-72-AG se advierte que fue emitido en el marco del artículo 193º del Texto Único Concordado del Decreto Ley n.º 17716, según el cual: *“Pertenece al dominio público todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición incluyéndose los de Municipalidades, Corporaciones Estatales y demás personas de derecho público interno, salvo aquellos que hayan sido objeto de proyecto de irrigación en ejecución o en trámite cuyos plazos no se encuentren vencidos”*. Asimismo, en el artículo 2º del Decreto Supremo n.º 369-72-AG se indica que: *“La Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural procederá a efectuar las mensuras correspondientes y a mérito del presente Decreto Supremo solicitará la cancelación de los respectivos asientos de inscripción en los Registros Públicos y su inscripción a nombre del Estado”*.

15. Que, de lo expuesto se colige que el predio inscrito en la partida n.º 04004811 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura fue adquirido por el Estado en aplicación del derogado Decreto Ley n.º 17716, Ley de Reforma Agraria, por lo que el mencionado predio es de propiedad del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego.

16. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes tenemos que la titularidad de la totalidad de “el predio” le corresponde al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, por lo que esta Superintendencia carece de competencia para administrar el mismo.

17. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

18. Que, por otro lado, toda vez que “el administrado” manifestó encontrarse en posesión de “el predio”, esta Subdirección dispone poner en conocimiento del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego para que procedan conforme a las atribuciones de su competencia; así como a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones de conformidad con el “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, el “TUO de la Ley n.º 27444”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informes Técnicos Legales n.ºs 0050, 0051 y 0053-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2021 (folios 46 al 47, 48 al 49 y 50 al 51, respectivamente).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por **PEDRO GIRÓN NAVARRO**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan 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 con Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado con Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

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

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

[6] **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".

[7] Aprobado por Resolución N.º 050-2011/SBN, publicada el 17 de agosto de 2011, modificado por Resolución N.º 047-2016/SBN.