

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0137-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de febrero del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 1010-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **FRANK YOVER JIMÉNEZ AGUILAR**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un predio de 1 000 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Santa Lucía, distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura y anotado con CUS n.º 45908 (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<sup>[1]</sup> y sus modificatorias (en adelante “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 20 de octubre de 2020 [(S.I. n.º 17354-2020) folio 1], **FRANK YOVER JIMÉNEZ AGUILAR** (en adelante “el administrado”) solicitó la cesión en uso de “el predio”, 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)** plano perimétrico y ubicación sin firma de ingeniero o arquitecto colegiado (folio 2); **ii)** memoria descriptiva sin firma de ingeniero o arquitecto colegiado (folio 3); y, **iii)** proyecto de factibilidad técnico económico: proyecto pecuario-forestal y de apicultura (folios 3 al 14).
4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>[4]</sup> o adquiera el dominio<sup>[5]</sup> 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**<sup>[6]</sup>, 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 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”. 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<sup>[7]</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 “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 03113-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2020 (folios 20 al 22), 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 1 000 000,00 m<sup>2</sup> (“el predio”), el cual concuerda con el área solicitada; **ii)** del análisis con la Base Única de predios del Estado y la base gráfica referencial de SUNARP, se observó que “el predio” recae totalmente sobre el predio inscrito en la partida n.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura (anotado con CUS n.º 45908); **iii)** revisado el geoportal del Instituto Geográfico Nacional - IGN se advirtió que aproximadamente el 20% de “el predio” se superpone con la quebradas no identificadas; **iv)** revisadas las imágenes satelitales de fecha 10 de julio de 2020 del aplicativo Google Earth, se advierte que “el predio” se encuentra totalmente desocupado; y, **v)** “el administrado” no presentó el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio, en caso de existir (literal h) del numeral 3.1 de “la Directiva”).

11. Que, conforme a lo advertido en el Informe Preliminar n.º 03113-2020/SBN-DGPE-SDAPE, “el administrado” no cumplió con presentar el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que establece el literal h) del numeral 3.1 de “la Directiva”; asimismo, de la revisión realizada a los proyectos formulados por “el administrado” se advierte que los mismos no cumplen con los elementos mínimos <sup>8</sup> señalados en el literal g) del numeral 3.1 de la Directiva, sin perjuicio de ello, a continuación se analizarán aspectos de fondo sobre el presente pedido.

12. Que, es necesario precisar que la partida n.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura (folios 34 y 35), sobre la cual recae el pedido de “el administrado”, es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, por ende, esta Superintendencia tiene competencia para atender el presente pedido.

13. Que, “el administrado” señala, entre otros, respecto a sus proyectos lo siguiente: **i)** *“el área en mención será para la ejecución de un proyecto, en razón de darle utilidad mediante una explotación Pecuario – Forestal. (...) El área es netamente considerada como eriaza, por las características de la zona es recomendable el desarrollo agrícola - pecuario. Se aprovechará los animales para poder pastorear en época de lluvia. (...) Las obras que se han previsto ejecutar: a. Construcciones de corrales de encierro para la ampliación según el área, b. instalar el cerco del terreno progresivamente, c. Conservación y manejo de bosque, d. Reforestación en áreas de poca densidad de plantaciones forestales, e. Instalaciones de módulos para ganado menor por los demás vecinos colindantes”* (folios 5 y 6); **ii)** señala como objetivos del proyecto forestal *“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 reflejará en: a. Contribución al desarrollo forestal de la región, (...) e. Crear fuentes permanentes de trabajo en el campo”* (folios 6 y 7); **iii)** indica que *“El proyecto está orientado para la explotación pecuaria con ganado caprino, una vez obtenido el terreno en la zona solicitada, aplicando los conocimientos de sanidad y técnicas de manejo, aprovechando los pastos eventuales que en los periodos lluviosos se presentan, así como aprovechar la producción de algarrobos que se sembraran con el proyecto de reforestación a ejecutar, el sistema de explotación pecuaria será semi extensiva y se deberá poner énfasis en el cuidado de los animales”* (folio 8); **iv)** indica que el aprisco para ganado caprino y ovino *“Es un diseño de instalaciones funcionales, para alojamiento de animales (...). Este sistema de crianza, por sus características, se considera como una actividad productiva en armonía con el medio ambiente, puesto que facilita la transformación de los materiales contaminantes, en abonos orgánicos los cuales son nueva fuente de ingreso económico para el productor, haciendo de este modo más rentable, competitivo y sostenible”* (folio 8); y, **v)** respecto al proyecto de apicultura indica que *“para maximizar la producción de miel y proporcionar servicios de polinización para cultivos alimentarios no sólo a nivel local, sino global si existe la posibilidad”* (folio 11).

14. Que, del contenido de los proyectos formulados por “el administrado” tenemos que si bien constituyen actividades que producen 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 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**.

15. Que, asimismo, respecto a la superposición parcial con las quebradas no identificadas, es necesario tener presente los numerales 2.3, 2.6 y 2.22 del ítem de Análisis del Informe Legal n.º 017-2017-ANA-OAJ del 03 de enero de 2017 (folios 36 al 38), en el que la Oficina de Asesoría Jurídica de la Autoridad Nacional del Agua señaló:

*“2.3 En relación a los cauces de los cuerpos de agua, los artículos 108º y 109º del Reglamento de la Ley de Recurso Hídrico aprobado por Decreto Supremo N.º 01-2010-AG, distingue entre cauce activo o inactivo (quebrada seca) pero en ambos casos señala que constituyen bienes de dominio del Estado”.*

*“2.6. Una vez precisado ello, a fin de determinar la aplicabilidad de la Ley de Recursos Hídricos en quebradas secas, así como la determinación de la faja marginal de una quebrada seca, es pertinente señalar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 7º de la precitada Ley, el agua y los bienes naturales asociados a esta, entre estos, los cauces y las fajas marginales, constituyen bienes de dominio público hidráulico, por lo que toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua”.*

"2.22 La exclusión de las áreas citadas [las ribereñas, márgenes de álveos, cauces de ríos y tierras de protección ribereña] se debe a que estas constituyen bienes de dominio público hidráulico, ello a fin de resguardar que no se otorguen derechos que puedan contravenir los fines propios de tal categoría, toda vez que fueron definidos como tales por una razón: el interés público, y en particular con la finalidad de salvaguardar la seguridad de las personas, teniendo en consideración que los cauces inactivos podrán activarse y las fajas marginales ser utilizados como cauces." (Resaltado es nuestro)

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

17. Que, adicionalmente, toda vez que "el administrado" manifestó encontrarse en posesión 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".

18. Que, por otro lado, sin perjuicio de lo 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.°s 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.

19. Que, adicionalmente, tenemos que el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego fomenta el uso sostenible de los recursos forestales y de fauna silvestre a través de emprendimientos productivos e inversiones bajo criterios de desarrollo económico y social ambientalmente responsable y sostenible, por lo que, siendo que el proyecto de "el administrado" está vinculado al sector agrario, se hace de su conocimiento que de acuerdo al literal j), numeral 2, artículo 7° de la Ley n.° 31075 "Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego", en el marco de sus competencias compartidas, el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, de manera articulada con gobiernos regionales, gobiernos locales, organismos y entidades del Poder Ejecutivo, según corresponda, tiene como una de sus funciones: "Promover el desarrollo productivo y sostenible de los agentes agrarios de las zonas urbanas y rurales, fomentando la inserción de los pequeños y medianos productores agrarios en la economía nacional".

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.° 27444", la Resolución n.° 0007-2021/SBN-GG de fecha 29 de enero de 2021 y el Informe Técnico Legal n.° 0172-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de febrero de 2021 (folios 42 al 44).

### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por **FRANK YOVER JIMÉNEZ AGUILAR**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** 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 (e)

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

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

[3] Aprobado con Decreto Supremo n.° 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 4° de "el Reglamento".

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

[6] **Decreto Supremo n.° 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.

[8] De acuerdo al el literal g) del numeral 3.1 de la Directiva, *“El expediente del proyecto es el conjunto de documentos que integra dicho expediente, aprobado o visado por la autoridad o área competente conteniendo como mínimo la denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, los planos de distribución, memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y forma de financiamiento”.*