



RESOLUCIÓN N° 0209-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 016-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **JULIO VIDAL RAMOS NAQUICHE**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un predio de 50 016,50 m², ubicado en el Sector Valle de los Incas Caserío Jesús del Valle, distrito de Tambogrande, provincia y 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 43° y 44° 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 enero de 2021 [(S.I. n.° 00139-2021) folio 1] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, **JULIO VIDAL RAMOS NAQUICHE** (en adelante “el administrado”), quien señaló representar a José Santos Ramos Naquiche, solicitó la cesión en uso de un área de 50 016,49 m², ubicada en el Sector Valle de los Incas Caserío Jesús del Valle, distrito de Tambogrande, provincia y departamento de Piura, respecto a la 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 - localización n.° 01, en coordenadas PSAD56, sin firma de ingeniero o arquitecto colegiado (folio 2); **ii)** memoria descriptiva sin firma de ingeniero o arquitecto colegiado (folio 2); y, **iii)** proyecto de factibilidad técnico económico: proyecto pecuario-forestal y de apicultura (folios 3 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 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^[6]**, es decir, su petición por sí misma no obliga a los entes 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 107° 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 [\[1\]](#), 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 00034-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de enero de 2021 (folios 17 y 18), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitalización de las coordenadas UTM, indicadas en el cuadro de datos técnicos del plano y memoria descriptiva presentados, se obtuvo un polígono de 50 016,50 m² ("el predio"), el cual discrepa con el área solicitada; y, **ii)** del análisis con la Base Única de predios del Estado y la base gráfica referencial de SUNARP, se observó que un área de 5 936,44 m² (representa el 11.88 % de "el predio") recae en el predio inscrito a favor de la **Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural** en la partida n.º 04128456 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, **mientras que parcialmente recae sobre propiedades de terceros según el siguiente detalle:** **a)** un área de 12 136,23 m² (representa el 24.26% de "el predio") recae en el predio inscrito en la partida n.º 04001186 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, **b)** un área de 8 244,08 m² (representa el 16.48% de "el predio") recae en el predio inscrito en la partida n.º 04001190 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, **c)** un área de 7 322,22 m² (representa el 14,64% de "el predio") recae en el predio inscrito en la partida n.º 04001210 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, **d)** un área de 9 293,64 m² (representa el 18,58% de "el predio") recae en el predio inscrito en la partida n.º 04001219 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura y **e)** un área de 7 083,89 m² (representa el 14,16 % de "el predio") recae en el predio inscrito en la partida n.º 04001739 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura.

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, respecto al área de 5 936,44 m² (representa el 11.88 % de "el predio") inscrita en la partida n.º 04128456 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura (folios 29 al 31) se ha determinado que se encuentra inscrito a favor de la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego), en consecuencia, esta Superintendencia carece de competencia para administrar el mismo.

13. Que, por otro lado, el área de 44 080,06 m² (representa el 88.12 % de “el predio”) es propiedad de terceros inscrita en las partidas n.ºs 04001186 (folios 20 y 21), 04001190 (folios 22 al 24), 04001210 (folios 24 al 27), 04001219 (folios 27 y 28) y 04001739 (folios 28 al 29) del Registro de Predios de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, respecto a la cual esta Superintendencia no tiene competencia.

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

16. Que, por otro lado, toda vez que “el administrado” manifestó encontrarse en posesión de “el predio”; en consecuencia, se debe 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 0007-2021/SBN-GG de fecha 29 de enero de 2021 y el Informe Técnico Legal n.º 0256-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero de 2021 (folios 32 al 34).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por **JULIO VIDAL RAMOS NAQUICHE**, 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 (e)

[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.