



**RESOLUCIÓN N° 0233-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 9 de marzo del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 954-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **JHON REYNALDO CASTRO TAVARA**, mediante la cual solicita la **CESIÓN EN USO** de un área de 500 000,00 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el sector Santa Lucía, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11023138 del Registro de Predios Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura, 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 n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>[1]</sup> (en adelante el "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 23 de setiembre de 2020 [(S.I. n.º 15214-2020) folios 01 al 15], **JHON REYNALDO CASTRO TAVARA** (en adelante "el administrado"), solicitó la cesión en uso de "el predio" el cual manifiesta tener la custodia, para desarrollar los proyectos de "*factibilidad técnico económico, pecuario y apicultura*". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** proyecto de factibilidad técnico económica (folios 03 al 07); **b)** proyecto pecuario (folios 07 al 09); **c)** proyecto apicultura (folios 10 al 15); **d)** memoria descriptiva (folio 01); y, **e)** plano perimétrico y ubicación de setiembre de 2020 (folio 02).
- 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 02900-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2020 (folios 16 al 19), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra superpuesto totalmente sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana, a favor del Estado, con CUS n.º 45908; **ii)** revisada la base gráfica de contrato de explotación petrolera de Petroperú, se pudo determinar que “el predio” tiene incidencia sobre el Lote III de explotación petrolera a favor de Graña y Montero Petrolera S.A.; y, **iii)** de las imágenes satelitales de Google Earth del 10 de julio de 2020, respecto de “el predio”, se visualiza que no recae sobre ninguna ocupación.

10.- Que, de lo expuesto precedentemente, se advierte que “el predio” se encuentra sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.º 11023138 del Predios de Sullana, a favor del Estado, con CUS n.º 45908, 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 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[7]**, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

11.- 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 “factibilidad técnico económico, pecuario y apicultura”, 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”* (folio 10); asimismo, con respecto al proyecto pecuario se indica, sobre el aprisco para ganado caprino y ovino, que *“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”* (folio 08), así también señala, sobre el proyecto de factibilidad técnico económico, en la introducción sobre el proyecto de factibilidad pecuario-forestal, que *“la estabulación progresiva en el manejo y técnica de la crianza de ganado vacuno y otro las cuales generaran fuentes de trabajo e ingresos económicos a los beneficiarios de este proyecto”* (folio 06), 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 107º, “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 de “el predio”.

**12.-** 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.

**13.-** Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe indicar que existen procedimientos a través de los cuales se puede autorizar que particulares a usar 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, pudiendo esta última estar sustentada en posesión mayor a dos años o proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobado por entidad competente. En cualquiera de dichas causales en las que enmarque el pedido, 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”

**14.-** Que, por otro lado, toda vez que, “el administrado” señala estar en custodia de “el predio” , 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”.

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva n.° 005-2011/SBN”, Resolución n.° 007-2021/SBN-GG de fecha 29 de enero de 2021 y el Informe Técnico Legal n.° 0277-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 03 de marzo de 2021 (folios 20 al 22).

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **JHON REYNALDO CASTRO TAVARA**, 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.-** 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 (e) de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 09 de julio de 2019.

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

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 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".*