

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0243-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 724-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE AVICULTORES SIN FRONTERAS** representado por su presidente Julio Melquiades Alvites, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO**, respecto de un área de 22 770 838,23 m² (2277,0838 ha), ubicado al oeste de la carretera Panamericana Norte, a la altura de los kilómetros 127 al 133, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 50101404 de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima, Oficina Registral de Huacho, con CUS n.º 53312 (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 22 de julio del 2020 (S.I. n.º 10469-2020), la **ASOCIACIÓN DE AVICULTORES SIN FRONTERAS**, representado por su presidente Julio Melquiades Alvites Paredes (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso de “el predio”, con la finalidad del desarrollo del proyecto denominado “El proceso productivo de las aves menores”, el cual tiene como fin la instalación de galpones que estarán orientados a la producción y comercialización de aves para consumo humano (folio 1). Para tal efecto, presentó –entre otros- los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico-ubicación n.º Q-1 de junio del 2020, sin la autorización de ingeniero o arquitecto colegiado (folio 3); **b)** plano de ubicación e independización del 29 de octubre del 2009, con la autorización de arquitecto, César Nelson Díaz Ueno, con C.A.P. n.º 5267 (folio 4); **c)** memoria descriptiva de junio del 2020, sin la autorización de ingeniero o arquitecto colegiado (folio 5); **d)** copia informativa de la partida n.º 50101404 de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima, Oficina Registral de Huacho, del 09 de septiembre del 2010 (folio 6); **e)** perfil del proyecto para la “Asociación de avicultores sin fronteras”, del año 2020, sin el visado del área competente (folios 7 al 16); y **f)** copia simple de la memoria descriptiva n.º 1045-2009/SBN-GO-JAD emitido esta Superintendencia, del 29 de octubre del 2009 (folio 17).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de **Cesión en Uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo XVI del Capítulo IV del Título III de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el art. 107º que, por la cesión en uso solo 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 art. 110º^[4] 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, 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 n.º 005-2011-SBN”), la cual se aplica supletoriamente en mérito a la Tercera Disposición Transitoria Complementaria y Final^[5], en lo que se considera pertinente.

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, contados a partir del día siguiente de su notificación, procederá 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 art. 32º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo 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 acuerdo a los numerales 2.4, 2.5 y 3.5 de la “Directiva n.º 005-2011-SBN”, **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 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, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la **libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, el **cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica 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 02306-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio del 2020 [6] (folios 18 al 25), en el que se determinó, lo siguiente: **i)** reconstruidas las coordenadas del plano perimétrico, se obtuvo un área de 22 770 838,23 m² (2 277,0838 Ha) que discrepa ligeramente con el área solicitada de 2 277, 0837 Ha; por lo que, se tomó en consideración el área de 22 770 838,23 m² (2 277,0838 Ha); **ii)** del análisis gráfico de la Base Única de predios de esta Superintendencia y la base gráfica referencial de SUNARP, se observó que “el predio” recae totalmente sobre un predio inscrito en la partida n.º 50101404 de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima, Oficina Registral de Huacho, a favor del Estado y con CUS n.º 53312, al que se le denomina como “Terreno Eriazo Parcela Q1”; **iii)** revisado el geoportal web a modo de visor-consulta del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET, se observó que: **a)** el 12.88% (2 932 330, 66 m²) de “el predio” recae sobre derecho minero otorgado con código n.º 010015796, **b)** el 0.69% (156 555,57 m²) sobre derecho minero otorgado con código n.º 010073699, **c)** el 26.67% (6 073 366,83 m²) de “el predio” sobre derecho minero otorgado con código n.º 010181503, **d)** el 16.90% (3 847 957,17 m²) de “el predio” sobre derecho minero otorgado con código n.º 010099699, **e)** el 14.48% (3 297 099,95 m²) de “el predio” sobre derecho minero otorgado con código n.º 010099207, **f)** el 3.72% (847 250,05 m²) de “el predio” sobre derecho minero otorgado con código n.º 010099107, y, **g)** el 24.26% (5 523 950,15 m²) de “el predio” sobre derecho minero otorgado con código n.º 11025971X01; **iv)** revisado el geoportal web, a modo de visor-consulta, del Instituto Geográfico Nacional – IGN y del Ministerio de Transportes y Comunicaciones-MTC, se observó que “el predio” se superpone con la vía pública denominada “Salinas”; **v)** revisado el geoportal web, a modo de visor-consulta, del JMAP se observó que sobre el 13.52% de “el predio” recae un procedimiento administrativo en trámite, con expediente n.º 413-2019/SBNSDDI; **vi)** revisado el geoportal web, a modo de visor-consulta, de Google Earth, vigente al 14 de enero del 2020, se observó que sobre “el predio” recae ocupación indebida; y, **vii)** que de acuerdo a lo revisado en el asiento D00002 de la partida n.º 50101404, se observó que se inició el cierre parcial de la referida partida en un área de 55 001,01 m².

10. Que, de acuerdo a lo indicado en el considerando anterior, la totalidad de “el predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 50101404, a favor del Estado, con CUS 53312; asimismo, recae parcialmente sobre una vía el cual es un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2. del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202, el cual expresamente señala que: “Constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, siendo que respecto de estos dos ultimo (vías y derecho de vía) esta SBN no tiene competencias.

11. Que, respecto del área que no recae la vía en mención, se debe indicar que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[7] o adquiera en dominio^[8] 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 de un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable^[9]; es decir, su petición por sí mismo 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 el proyecto avícola, de índole comercial; es decir, de carácter lucrativo, ya que “el administrado” indica que el proyecto está orientado a la instalación de *“galpones que están orientados a la producción y comercialización de aves para consumo humano”* (folio 9) y tengan como beneficiarios a *“la población de Lima, provincias y a nivel nacional”* (folio 9); asimismo, “el administrado” señala que *“El mercado estará compuesto por granjas comercializadoras de aves vivas y aves bebés, mercados locales de comercialización de aves y pequeños centros de distribución”* (folio 9) y que *“Las aves serán comercializadas por unidades al intermediario quien se encargará del transporte y distribución a los centros de venta final”* (folio 10). Es decir, el proyecto que se pretende desarrollar en “el predio” persigue un objetivo de lucro, lo cual desnaturaliza la finalidad que persigue el acto administrativo de la cesión en uso, toda vez que tal como lo establece el “el Reglamento”, en su art. 107º, *“por cesión en uso solo 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”, toda vez que lo que se pretende, entre otros, es generar una ganancia en beneficio particular (Actividades económicas), a partir de la explosión económica del bien estatal. Por lo expuesto no procede otorgar en cesión en uso “el predio”.

13. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente la solicitud de “el administrado” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe indicar que existen procedimientos a través de los cuales se puede autorizar a particulares a usar a título oneroso (Valor comercial) predios estatales, siendo uno de estos **el procedimiento de usufructo** regulado en el artículo 89º 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.º 004-2011/SBN^[10] 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.”*

15. Que, de acuerdo a lo manifestado por “el administrado”, quien señala estar en posesión de “el predio” (folio 1), corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46º y 21º del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la “Directiva N.º 005-2011/SBN”, la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero del 2019, y el Informe Técnico Legal n.º 0294-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de marzo del 2021 (folios 28 al 30).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE AVICULTORES SIN FRONTERAS**, representado por su presidente Julio Melquiades Alvites, mediante la cual solicita la **CESIÓN EN USO**, en virtud a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y la Subdirección de Supervisión 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

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario “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 por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

[4] **RELAMENTO DE LA LEY GENERAL DEL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES, Aprobado por Decreto Supremo n° 007-2008-VIVIENDA**

Artículo 110.- De la regulación supletoria

Todo lo no previsto en el presente subcapítulo se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.

[5] **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, aprobado por Resolución n° 050-2011-SBN**

4. Disposición Transitoria, Complementaria y Final

Tercera.- Aplicación supletoria

Las normas previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de asignación o reasignación de bienes de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso, sobre bienes de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de dichos ellos.

[6] Mediante corre institucional del 28 de enero del 2021, el Equipo Técnico determinó que el Informe Preliminar 02306-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio del 2020 continúa en los mismos, en la medida que no existeno se advierte nuevas solicitudes de ingreso adicionales en trámite sobre el predio (solo la mencionada en el informe Preliminar). Asimismo, revisado el Geocatastro y la base gráfica de procesos judiciales, no se advierte procesos judiciales sobre el predio.

[7] A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4° de “el Reglamento”.

[8] A través de actos de disposición de conformidad al literal c) del artículo 4° de “el Reglamento”.

[9] **Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, que aprueba el 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.”

[10] Aprobada por la Resolución n.º 044-2011/SBN y modificada con las Resoluciones n.os 009-2013/SBN y 024-2017/SBN.