

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0250-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 707-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS MANUEL PORRAS ELIAS**, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO**, respecto de un área con 500 0036,50 m², ubicada en el sector Santa Lucía, distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrita en la partida n.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral n° I – Sede Piura, a favor del Estado, 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^[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 10 de julio del 2020 (S.I. n.º 09745-2020) de fojas 3, **CARLOS MANUEL PORRAS ELIAS** (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso respecto de 500 000.87 m², el cual – según indica – estaría en su posesión, con la finalidad de ejecutar proyectos de factibilidad pecuario forestal, que contribuya al desarrollo de las familias de los pequeños agricultores, destinado al cuidado y conservación del medio ambiente (folio 15). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de “el predio” (folio 1); **b)** plano perimétrico y de ubicación en UTM (folio 2); y, **c)** proyecto de factibilidad técnico económico (folios 6 al 32).
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. 107° 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. 110°

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° 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° 005-2011-SBN”), la cual se aplica supletoriamente en mérito a la Tercera Disposición Transitoria Complementaria y Final⁵, en lo que se considera pertinente.

6. Que, el numeral 3.4 de la “Directiva n° 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. 32° 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° 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.° 02235-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de julio de 2020 (folios 33 al 33), actualizado mediante el Informe Preliminar n° 378-2021/SBN-DGPE-SDAPE⁶ del 15 de febrero de 2021 (folio 48), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** reconstruidas las coordenadas del plano perimétrico ubicación indicado, arroja un área de 500 036,50 m², la cual discrepa con el área indicada en la solicitud de 500 000.87 m², habiéndose tomado como referencia la primera de las áreas indicadas (500 036,50 m² “el predio”) para la presente evaluación; **ii)** “el predio” recae sobre predio de mayor extensión anotado en CUS n.° 45908, inscrito en la partida n.° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral n° I – Sede Piura, se encuentra bajo titularidad del Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales; **iii)** se advierte el Expediente n° 794-2020/SBN-DGPE-SDAPE cual el cual fue declarado improcedente mediante Resolución n.° 138-2021/SBN-DGPE-SDAPE y recae sobre el 100% de “el predio”; y, **iv)** recae en su totalidad sobre un área sin ocupación.

10. Que, de acuerdo a lo indicado en el considerando anterior, la totalidad de “el predio” se encuentra inscrito en la partida n.°11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral n° I – Sede Piura a favor del Estado-Superintendencia de Bienes Nacionales, y registrado con CUS n° 45908. Sin embargo, se precisa que la regla es que ésta Superintendencia puede autorizar que un particular use⁷ o adquiera en dominio⁸ 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 graciable⁹; es decir, su petición por sí mismo no obliga a las entidades a concederla.

11. Que, al respecto, de la documentación denominada “Proyecto de Factibilidad Técnico Económico, presentada por “el administrado” se ha podido determinar que el propósito es tener la administración de “el predio” para ejecutar el proyecto en razón de darle utilidad mediante explotación pecuario-forestal, es decir de **índole comercial** y de **carácter lucrativo** ya que “el administrado” ha indicado que *“la explotación del proyecto: la importancia de este estudio se deriva en la posibilidad de llevar a cabo una valorización económica de las variables técnicas del proyecto que permitan una apreciación exacta o aproximada de los recursos necesarios para el proyecto, además de proporcionar información al estudio económico-financiero”* (folio 6); asimismo, indica que la localización de las plantas forestales proporcionará al proyecto la máxima rentabilidad durante su operación (folios 7). Con respecto al proyecto pecuario “el administrado” hace mención que: *“la producción de frutos, madera, puntales, manejo y conservación se inicia a partir del quinto año de vida, produciendo de 40 a 50 kg/ árbol/año de algarroba, puntales, madera para carpintería entre otros,...Esta relación, nos indica que por cada nuevo sol invertido obtenemos una ganancia de cincuenta céntimos de sol, y por ende para el solicitante, indicamos además que los costos a través del tiempo disminuirán.”* (folio 16). Asimismo, “el administrado” señala que, dicho proyecto “está orientado a la explotación pecuaria con ganado caprino, una vez obtenido el terreno en la zona solicitada... aprovechando los pastos eventuales que en los periodos lluviosos que se presentan, así como aprovechar la producción de algarrobos que se sembraran con el proyecto de reforestación a ejecutar, el sistema de explotación pecuario será semi extensiva y se deberá poner énfasis en el cuidado de los animales (folios 16). Es decir, los proyectos que se pretenden desarrollar en “el predio” persiguen 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 Reglamento”, en su art. 107º, “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**”, lo cual resulta ser contrario a lo que desea desarrollar “el administrado”, toda vez que lo 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 uso “el predio”.

12. 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.

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 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”.

14. Que, de acuerdo a lo manifestado por “el administrado”, estos se encontrarían en posesión de “el predio”, 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° 007-2021/SBN-GG de fecha 29 de enero de 2021, y el Informe Técnico Legal n.º 296-2021-SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo del 2021 (folios 49 a 51).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CARLOS MANUEL PORRAS ELIAS**, 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 el cual se actualiza los aspectos técnicos del Informe Preliminar n.º 02235-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de julio de 2020.

[7] A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4º del TUO de la Ley N° 29159.

[8] A través de actos de disposición de conformidad al literal c) del artículo 4º del del TUO de la Ley N° 29159.

[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.