

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0273-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 761-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **PEDRO GUEVARA VILELA**, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO**, respecto de un área de 500 003,77m², que forma parte de un área 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 de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I, Sede Sullana, con CUS n.º 45908 (en adelante “el predio”).

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 43º y 44º 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 27 de julio del 2020 [(S.I. n.º 11034-2020) folio 1], **PEDRO GUEVARA VILELA** (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso respecto de un área de 500 000,87 m², con la finalidad de desarrollar proyectos que tienen como fin el cuidado y conservación del medio ambiente, y en beneficio del desarrollo de los pobladores de los alrededores, sin fines de lucro; asimismo, señala estar en posesión de dicho predio (folio 1). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico y ubicación n.º 1, de “el predio”, de julio del 2020 (folio 02); **b)** memoria descriptiva, de “el predio”, de julio del 2020 (folio 03); **c)** proyecto de apicultura (folios 04), y; **c)** proyecto de granja ecológica (folios 10).
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° 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 Final^[5], 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.º 02345-2020/SBN-DGPE-SDAPE^[6] del 03 de agosto del 2020^[7] (folios del 19 al 23), en el que se determinó, lo siguiente: **i)** las coordenadas reconstruidas del plano perimétrico y ubicación n° 1, de “el predio”, de julio del 2020 describen un área de 500 003,77 m² lo cual, discrepa con el área indicada en la solicitud de 500 000,87 m²; por lo cual, se consideró –para efectos del informe- el área de 500 003,77 m² (en adelante, “el predio”); **ii)** revisado el geo portal, a modo de visor-consulta, de la Base Gráfica Registral SUNARP y la Base Única de esta Superintendencia, se observó que la totalidad de “el predio”, formar parte de un área de mayor extensión inscrito, a favor del Estado, en la partida n° 11023138 de del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I, Sede Sullana, con CUS n.º 45908, al que se denomina como “Ex Hacienda La Brea y Pariña”; **iii)** revisado el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - “SINABIP”, se observó que el predio de mayor extensión inscrito en la referida partida n° 11023138 se encuentra en proceso de saneamiento; **iv)** revisado el geoportal web, a modo de visor-consulta, de Perupetro, se observó que “el predio” recae totalmente sobre Lote de Contrato III con licencia de explotación por la operadora Graña y Montero Petrolera S.A., y; **v)** revisado el geoportal web, a modo de visor-consulta, de Google Earth, al 09 de noviembre del 2018, se observó que sobre “el predio” no recaen ocupaciones.

10. Que, de acuerdo a lo indicado en el considerando anterior, la totalidad de “el predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 11023138 de del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I, Sede 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^[8] o adquiera en dominio^[9] de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización deber 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**^[10]; es decir, su petición por sí mismo 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 de índole comercial; es decir, de carácter lucrativo, ya que “el administrado” señala que entre los objetivos del proyecto de apicultura se tiene que es “*para la obtención de miel, para la polinización de flores, o si es para la producción y venta de colonias*” (folio 3). Además, “el administrado” indica que: “*La idea principal de un proyecto apícola es supervisar y cuidar una producción de miel que sea orgánica y ecológica, de las colmenas, muchas veces con el objetivo de comercializar la producción para de tal forma abastecer a los consumidores*” (folio 7). Respecto al proyecto granja ecológica, “el administrado” indica que, tendrá una zona educativa la cual, es una zona de las más importantes ya que, “*aquí se encontrarán las aulas, los talleres y los laboratorios, para que se pueda dictar sus cursos, talleres y seminarios, fomentando la investigación científica y experiencias innovadoras, siendo una de las actividades que más ingresos genere*” (folio 14); asimismo “el administrado” precisa que: “*la granja ecológica usará las utilidades obtenidas; de capacitación, investigación, desarrollo, transferencia de tecnologías apropiadas y el turismo sostenible como herramienta para genera beneficios económicos que se puedan reinvertir, buscando máximo de rentabilidad (...)*” (fojas 18); además, precisa que: “*se venderán los productos terminados de la granja, como agua de coco, mermeladas, miel, yogurt, queso, etc; también se venderá souvenirs que serán elaborados por los pobladores del sector*” (folio 18).

12. Que, de acuerdo a lo anteriormente expuesto, 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 el artículo 107 de “el Reglamento”, “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 se pretende, entre otros, es generar una ganancia en beneficio particular (actividades comerciales), 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 procedimiento a través de los cuales se puede autorizar a particulares 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 en 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 u adjuntar los requisitos establecidos en el numeral 3.1 de la Directiva n.º 004-2011/SBN^[11], 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”, este se encontraría 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 46° y 21° 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 de fecha 16 de enero del 2019, y el Informe Técnico Legal n.º 0332-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de marzo del 2021 (folios 25 al 28).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PEDRO GUEVARA VILELA**, 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 Subdirección de Supervisión y de 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:

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 correo electrónico del día 02 de febrero del 2021, el equipo técnico indicó que, adicionalmente a lo precisado en el Informe Preliminar n.º 02345-2020 del 03 de agosto del 2020, la totalidad de "el predio" se encuentra superpuesto con la SI n.º 23754-2020 el cual se encuentra relacionado con el procedimiento de servidumbre llevado a cabo en la SI 19697-2020.

[7] Mediante correo electrónico del 02 de febrero del 2021, el equipo técnico indicó que, además de lo señalado en el Informe Preliminar n.º 02345-2020/SBN-DGPE-SDAPE, el predio se superpone totalmente con la SI 23754-2020 (30 de diciembre del 2020), relacionado al pedido de servidumbre remitido por el MINEM con la SI 19697-2020 (13 de noviembre del 2020).

[8] A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4° de "el Reglamento".

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

[10] **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."

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