

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0319-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1101-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **DORA GIRON NAVARRO**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 954 038,78 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el sector ex Hacienda Chalacala, distrito de Sullana, provincia de Sullana 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 n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante el “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 20 de noviembre de 2020 [(S.I. n.º 20236-2020) folios 01 al 15], **DORA GIRON NAVARRO** (en adelante “la administrada”), peticionó 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 01 al 05); **b)** proyecto pecuario (folios 06 al 08); **c)** proyecto apicultura (folios 08 al 13); **d)** memoria descriptiva (folio 14); y, **e)** plano perimétrico y ubicación de setiembre de 2020 (folio 15).

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 la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, 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 03355-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2020 (folios 16 al 19), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** “de la digitalización de las coordenadas (UTM-WGS84), indicada en el cuadro de datos técnicos del plano y la memoria descriptiva presentados, se obtiene un polígono de 954 038,78 m², el cual no concuerda con el área solicitada (954 038,80 m²), por lo que el área resultante mencionada será materia de evaluación; **ii)** revisada la base única de predios del Estado y la base gráfica referencial de SUNARP, se observa que “el predio” recae sobre los siguientes predios inscritos: **ii.a)** respecto al área de 207 730,91 m² (21,77% de “el predio”) consta inscrita a favor del Estado, en la partida n.º 04004811 del Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura, con CUS n.º 126493; **ii.b)** respecto al área de 779 211,27 m² (81,68% de “el predio”) consta inscrita a favor de terceros, en las partidas nros.º 04004120 y 11078981 del Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura; **iii)** revisada el geoportal del IGN, se observa que “el predio” recae parcialmente (10,00%) sobre la quebrada Létera; y, **iv)** según las imágenes del Google Earth del 31 de octubre de 2018, “el predio” se encuentra desocupado.

10.- Que, posteriormente, mediante Correo Institucional n.º 00001-2021/Exp.1101-2020/SBNSDAPE (folio 20), se precisó el Informe Preliminar n.º 03355-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en el sentido que las áreas señaladas en los puntos **ii.a)** y **ii.b)** del noveno considerando de la presente resolución no suman 100.00% porque hay partes que se superponen unas con otras, asimismo, se señaló que los legajos digitales no cuentan con planos ni documentos técnicos por la antigüedad del CUS.

11.- Que, de lo expuesto precedentemente, se advierte que al área de 207 730,91 m² (21,77% de “el predio”) consta inscrita a favor del Estado, en la partida n.º 04004811 del Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura, con CUS n.º 126493, 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.

12.- Que, en dicho contexto, de la documentación presentada por “la administrada”, 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 “la administrada” indica que los objetivos, entre otros, “o si es para la producción y venta de colonias (...) criar las abejas como ganado para su venta e importación a otros apicultores” (folio 09); 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 06), 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 04), 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 “la administrada”, 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”.

13.- Que, por otro lado, respecto al área de 779 211,27 m² (81,68% de “el predio”) que consta inscrita a favor de terceros en las partidas nros.º 04004120 y 11078981 del Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura, se debe indicar que no se puede aprobar ningún acto de administración en la medida que no existe titularidad a favor del Estado, por ende, no se encuentra dentro del primer supuesto establecido en el marco legal citado en el octavo considerando de la presente resolución, por lo que esta SBN no tiene competencias para evaluar actos de administración respecto de dichas áreas.

14.- Que, respecto a la superposición parcial (10,00%) sobre la quebrada Létera, se precisa que el agua y los bienes naturales asociados a ésta, entre estos, los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, constituyen bienes de dominio público hidráulico; por lo que, toda intervención que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, de conformidad con el artículo 7º de la Ley de Recursos Hídricos - Ley n.º 29338. Cabe resaltar que los artículos 108º y 109º del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos aprobado por Decreto Supremo n.º 01-2010-AG, distingue entre cauce activo (quebrada) o inactivo (quebrada seca) pero en ambos casos señala que constituyen bienes de dominio del Estado.

15.- Que, por tanto, atendiendo a las consideraciones expuestas corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

16.- 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° 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”

17.- Que, por otro lado, toda vez que, “la administrada” 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 46º y 21º del “ROF de la SBN”.

y los Informes Técnicos Legales n.º 0407 y 0408-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 26 de marzo de 2021 (folios 21 al 28).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **DORA GIRON NAVARRO**, 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 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".