

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0335-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente n° 1091-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **YOLANDA GIRON ESCOBAR DE SEFERINO**, a través de su representante Héctor Girón Navarro, mediante el cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 1 004 669,59 m², ubicado en el sector Ex Hacienda Chalaca, en el distrito y provincia de Sullana, 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 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 5 de noviembre de 2020 (S.I. n° 18834-2020) fojas 01, **YOLANDA GIRON ESCOBAR DE SEFERINO**, a través de su representante Héctor Girón Navarro (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de un área de 1 004 669,57 m², con la finalidad de ejecutar un proyecto pecuario-forestal y de apicultura, por ser de suma importancia y urgente necesidad para el cuidado y conservación con el medio ambiente, en beneficio del desarrollo de los pobladores de los alrededores. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de memoria descriptiva del plano perimétrico de “el predio” de noviembre de 2020 (fojas 02); **b)** plano perimétrico - ubicación de setiembre de 2020 (fojas 03); **c)** proyecto de factibilidad técnico económico (fojas 04); **d)** proyecto pecuario (fojas 09); **e)** proyecto de apicultura (folios 11);

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 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 “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° 03322-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2020 (fojas 16 al 18), en el que se determinó, lo siguiente: **i)** reconstruidas las coordenadas UTM - Datum WGS84, indicadas en el cuadro de datos técnicos del plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva presentados, se obtuvo un polígono de 1 004 669,59 m² el cual discrepa con el área indicada en la solicitud de 1 004 669,57 m², habiéndose tomado como referencia la primera de las áreas indicadas (1 004 669,59 m²) para la presente evaluación; **ii)** consultada la Base Única gráfica de ésta Superintendencia y de la base SUNARP se observó que el 18,53% (que corresponde a 186 158,57 m²) de “el predio” se encuentra inscrito en la partida n° 04004811 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral n° I - Sede Piura, con CUS n° 126493, a favor del Estado; asimismo, el 69,34% (que corresponde a 696 633,65 m²) de “el predio” se encuentra inscrito en la partida n° 04004120 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral n° I - Sede Piura, a favor de terceros; y, el 12,13% (que corresponde al 121 877,37 m²) de “el predio” se encuentra sin inscripción registral; **iii)** revisada la base gráfica SICAR del Ministerio de Agricultura y Riego, se observó que “el predio” recae parcialmente en 3.76% y 1.25% con las unidades catastrales

n° 08684 y n° 08683, respectivamente; **iv)** revisado el Geoportal del Instituto Geográfico Nacional-IGN se advirtió que “el predio” recae parcialmente sobre la quebrada Letera; **v)** de la imagen de Google Earth del 5 de octubre de 2020, aproximadamente el 28.45% de “el predio” se encontraría en zona de cultivo, el resto es área desocupada (71.55 %);

10. Que, conforme a lo expuesto, producto de la evaluación técnica efectuada, el área de 696 633,65 m², que corresponde el 69,34 % de “el predio”, se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida 04004120 de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n° I - Sede Piura, razón por la cual, esta Subdirección no puede realizar actos de administración, por no ser de propiedad estatal, en ese sentido corresponde declarar improcedente la solicitud presentada “la administrada” respecto de dicha área;

11. Que, respecto del área de 121 877,37 m², que corresponde al 12,13 % de “el predio”, que se encuentra sin inscripción registral, se debe indicar que sobre el mismo no se puede realizar actos de administración, en la medida que no existe inscripción a favor del Estado; por lo tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” respecto de dicha área. Sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará incorporar el área antes citada al patrimonio del Estado a través de un procedimiento que se aperturará de **OFICIO** acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales, teniendo en cuenta, entre otros dispositivos legales, lo dispuesto en la Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final del “TUO de la Ley”;

12. Que, por otro lado, un área de 186 158,57 m², que representa el 18,53% de “el predio”, se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida 04004811 de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n° I - Sede Piura, con CUS n° 126493; en tal sentido, se procederá a evaluar su solicitud respecto de dicha área por ser de libre disponibilidad;

13. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[6] o adquiera en dominio^[7] 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 graciable^[8]; es decir, su petición por sí mismo no obliga a las entidades a concederla;

14. 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 destinarlo a ejecutar proyectos de índole comercial, como es la explotación pecuario-forestal y la apicultura, es decir, de carácter lucrativo ya que “la administrada” respecto al proyecto forestal hizo referencia “ *a aquellos factores que en mayor medida justifiquen la toma de decisión que más beneficie a la instalación de plantas forestales en base a un criterio económico, cuya localización le proporcione la máxima rentabilidad durante su operación*” (fojas 04). Asimismo, “la administrada” indicó que “*dicho 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, haciéndolo de este modo más rentable, competitivo y sostenible*” (fojas 09). Por otro lado, respecto al proyecto de apicultura, indica que el objetivo de este proyecto, entre otros, es la “*obtención de miel, para la polinización de flores, o para la producción y venta de colonias...criar abejas como ganado para su venta e importación a otros apicultores...*” (fojas 11). Por todo ello, se deduce que 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 “la administrada”, toda vez que lo 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 uso “el predio”;

15. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente la solicitud de “la administrada” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta 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 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^[9] 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” indica estar en posesión de “el predio”, esta Subdirección dispone poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, conforme los artículos 46 y 21 del “ROF de la SBN”, respectivamente.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la “Directiva N° 005-2011/SBN”, la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informes Técnicos Legales N^{ros} 434 y 435-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de abril del 2021 (fojas 30 a 35).

SE RESUELVE:

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **YOLANDA GIRON ESCOBAR DE SEFERINO**, a través de su representante Héctor Girón Navarro, mediante el 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:

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

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

[8] **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."

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