



RESOLUCIÓN N° 0358-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 554-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **PEDRO ALBERTO ZAVALA FALLA**, presidente de la “**ASOCIACIÓN GANADERA, AGROFORESTAL, AGROINDUSTRIAL, ECOTURÍSTICA SANTA LUCÍA**” mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** de un predio de 174 163 107,75 m², ubicado en el Sector Santa Lucía, distrito de La Brea, provincia de Talara 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² (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 Estatales³ (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 11 de marzo de 2020 (S.I. n.º 06653-2020), **PEDRO ALBERTO ZAVALA FALLA** (en adelante “el administrado”), quién firmó la solicitud indicando ser el presidente de la “**ASOCIACIÓN GANADERA, AGROFORESTAL, AGROINDUSTRIAL, ECOTURÍSTICA SANTA LUCÍA**”, solicita la cesión en uso de “el predio” con la finalidad -según manifiesta- de desarrollar un proyecto pecuario - forestal y un proyecto de granja ecológica y apicultura; asimismo manifiesta que viene estando en posesión desde el año 1993 (folio 01). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los documentos siguientes: **i)** memoria descriptiva de febrero de 2020 (folio 02); **ii)** constitución de la Asociación Ganadera, Agroforestal, Agroindustrial, Ecoturística Santa Lucía, inscrito en la partida n.º 11097318 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura (folio 05 al 07); **iii)** proyecto forestal, proyecto pecuario, proyecto de apicultura y proyecto granja sostenible (folio 08 al 52); y, **iv)** plano perimétrico y ubicación n.º 01 de febrero de 2020 (folio 55).

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. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.

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. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

5. Que, el presente procedimiento administrativo de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el art. 161º 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, deportivo, y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales**. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento.

6. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de actos de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 135º de “el Reglamento”. Por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria, para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado.

7. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios de Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Por otro lado, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” respecto de los actos de administración sobre predios estatales, establece que, de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o la entidad sobre “el predio”, así como la **libre disponibilidad del mismo**. En concordancia con ello, de acuerdo a los numerales 2.4, 2.5 y 3.5 de 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”), la cual se aplica supletoriamente en mérito a la Séptima Disposición Complementaria Final, en lo que se considera pertinente, **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, en la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 01364-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de junio de 2020 (folio 56 al 62), según el cual, se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** un área de **138 230 087,79 m²** (aproximadamente el 79,37% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana a favor del Estado, anotado con CUS n.º 45908; un área de **25 671 148,58 m²** (aproximadamente el 14,74% de “el predio”) se

superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 11056748 del Registro de Predios de Sullana a favor del Estado, anotado con CUS n.º 79230; un área de **9 253 832,15 m²** (aproximadamente el 5,31% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 04121519 del Registro de Predios de Piura a favor de terceros; un área de **15 359 431,80 m²** (aproximadamente el 8.82% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 04121866 del Registro de Predios de Piura a favor de terceros; un área de **18 765 698 m²** (aproximadamente el 10,77% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 04121876 del Registro de Predios de Piura a favor de terceros; un área de **37 712 996,84 m²** (aproximadamente el 21,65% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 04129432 del Registro de Predios de Piura a favor de terceros; un área de **5 276 742,46 m²** (aproximadamente el 3,03% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 04131681 del Registro de Predios de Piura a favor de terceros; un área de **49 909,75 m²** (aproximadamente el 0.03% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 04131695 del Registro de Predios de Piura a favor de terceros; un área de **34 986 104,52 m²** (aproximadamente el 20.09% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 11009603 del Registro de Predios de Piura a favor de terceros; un área de **6 836 830,83 m²** (aproximadamente el 3.93% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 11023410 del Registro de Predios de Piura a favor de terceros; un área de **2 196 086,28 m²** (aproximadamente el 1.26% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 11045743 del Registro de Predios de Piura a favor de terceros; y, un área de **13 664 236,75 m²** (aproximadamente el 7,85% de “el predio”) se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 11162765 del Registro de Predios de Piura a favor de terceros; **ii)** “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente con la Comunidad Campesina Miramar – Vichayal y Comunidad Campesina Amotape (aproximadamente el 2.76% y 0.07% de “el predio”, respectivamente); **iii)** existe un área de **424 481,82 m²** (aproximadamente el 0.24% de “el predio”) que no registra antecedente registral; **iv)** existe una afectación en uso vigente mediante Resolución n.º 314-2017/SBN-DGPE-SDAPE de un área de **8 018,82 m²** (aproximadamente el 0.005% de “el predio”); y, **v)** de la revisión de la imagen satelital Google Earth del 23 de julio de 2019, se identificaron pequeñas ocupaciones.

10. Que, de lo expuesto en los párrafos precedentes, se concluye que parte de “el predio” es de propiedad privada; en tal sentido, se debe indicar que esta Superintendencia no 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 séptimo considerando de la presente resolución, por lo que esta SBN no tiene competencias para evaluar actos de administración respecto de dichas áreas.

11. Que, por otro lado, parte de “el predio” se encuentra sin antecedente registral, motivo por el cual, de conformidad con lo señalado en el octavo considerando de la presente resolución, esta Superintendencia no puede evaluar actos de administración (como la cesión en uso) sobre dicha área, en la medida que no se encuentra inscrita a favor del Estado.

12. Que, respecto a las áreas de **138 230 087,79 m²** (aproximadamente el 79,37% de “el predio”) consta inscrita a favor del Estado, en la partida registral n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana, anotado con CUS n.º 45908; y, **25 671 148,58 m²** (aproximadamente el 14,74% de “el predio”) consta inscrita a favor del Estado, en la partida registral n.º 11056748 del Registro de Predios de Sullana, anotado con CUS n.º 79230, se debe indicar que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use o adquiera el dominio de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68° 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 graciable⁴, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

13. Que, en atención a ello, de la revisión de los proyectos mencionados en el tercer considerando su representada manifiesta lo siguiente: **a) el proyecto pecuario forestal generará fuentes de trabajo e ingresos económicos a los beneficiarios del proyecto (folio 14); b) el proyecto de apícola manifiesta que la idea principal de este tipo de proyectos 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 28); y, c) el proyecto de granja sostenible aspira a generar mejorar la calidad de vida a los habitantes de la localidad, a través de beneficios tecnológicos, sociales, ambientales y económicos, a la vez generará ingresos económicos suficientes para permitir su autosostenibilidad y generar ingresos, publicidad (folio 32).**

14. Que, en tal sentido, cabe señalar que conforme al marco normativo indicado en el quinto considerando de la presente resolución, la cesión en uso tiene como presupuesto de procedencia que el proyecto que lo sustenta tenga **finés sociales, culturales, deportivos, y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales**, presupuestos dentro de los cuales no se encontrarían los proyectos pecuario forestal, apicultura y granja sostenible presentado por “el administrado”.

15. Que, por tanto, atendiendo a las consideraciones expuestas, se determinó que “el predio” recae sobre propiedad de terceros sobre el cual esta Superintendencia no tiene competencia para aprobar ningún acto de administración, asimismo, sobre un área sin inscripción registral sobre el cual no se puede evaluar el otorgamiento de actos de administración (como la cesión en uso), toda vez que, no se encuentra inscrita a favor del Estado, y además sobre propiedad del Estado en aparente duplicidad registral sobre el cual se ha determinado que los proyectos a ejecutarse son de carácter lucrativo, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”; y disponerse el archivo del procedimiento una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto del área que se encuentra sin inscripción registral, se debe indicar que la primera inscripción de dominio es un procedimiento que se inicia de oficio y no a pedido de parte, por lo que, esta Subdirección evaluará incorporar dicha área al patrimonio del Estado, la misma que será determinada en su oportunidad, a través de un procedimiento que se aperturará de **OFICIO**, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar dichas incorporaciones.

17. Que, toda vez que “el administrado” ha señalado estar 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 el “ROF de la SBN”, una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, cabe precisar que los Informes Técnicos Legales n.º 461, 462, 463 y 464-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de abril 2021 (folio 65 al 76), fueron emitidos bajo el marco legal del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, que aprobó el Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y modificatorias;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019; y, los

⁴ 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”.

Informes Técnicos Legales n.º 461, 462, 463 y 464-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de abril 2021 (folio 65 al 76).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PEDRO ALBERTO**, presidente de la “**ASOCIACIÓN GANADERA, AGROFORESTAL, AGROINDUSTRIAL, ECOTURÍSTICA SANTA LUCÍA**” **ZAVALA FALLA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que haya quedado firme la presente resolución.

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.-

Visado:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado:

Subdirector de Administrador del Patrimonio Estatal