

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0369-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 762-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **SEGUNDO SALOMÓN ALBERCA FLORES**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 500 000,72 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el sector Santa Lucía, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la partida n.° 11023138 del Registro de Predios Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.° I - Sede Piura, con CUS n.° 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] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento[2] (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 27 de julio de 2020 [(S.I. n.° 11036-2020) folio 01], **SEGUNDO SALOMÓN ALBERCA FLORES** (en adelante “el administrado”), petitionó la cesión en uso de “el predio” el cual manifiesta tener posesión desde el año 1994, 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 económico, pecuario y apicultura (folio 02 al 14); **b)** plano perimétrico y ubicación de julio de 2020 (folio 15); y, **c)** memoria descriptiva (folio 16).

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° 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. 161° 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 100° y 135° 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, como parte de la etapa de calificación de las presentes solicitudes, se procedió a evaluar en gabinete la documentación 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.° 02346-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de agosto de 2020 (folios 17 al 20), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra superpuesto totalmente sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, a favor del Estado, con CUS n.° 45908; **ii)** revisada la base gráfica de contrato de explotación petrolera de Petroperú, se pudo determinar que “el predio” tiene incidencia sobre el Lote III de explotación petrolera a favor de Graña y Montero Petrolera S.A.; y, **iii)** de las imágenes satelitales de Google Earth del 09 de noviembre de 2018, respecto de “el predio”, se visualiza que no recae sobre ninguna ocupación.

10.- Que, de lo expuesto precedentemente, se advierte que “el predio” se encuentra sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.º 11023138 del Predios de 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 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 68º 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[4]**, es decir, su petición por sí misma 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, 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 “el administrado” indica que los objetivos, entre otros, *“son para la producción y venta de colonias”* (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 07), 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 05), 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 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**”, lo cual resulta ser contrario a lo que desea desarrollar “el administrado”, 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”.

12.- Que, por tanto, atendiendo a las consideraciones expuestas corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente 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 165º 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 que se encuentren alineados a las políticas, planes, lineamientos o acciones de promoción del Sector o de la entidad competente de su calificación; asimismo cuando el predio sea requerido por titulares de proyectos de inversión que cuenten con concesiones otorgadas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de actividades en materia de minería, electricidad, hidrocarburos, entre otros. En cualquiera de dichas causales en las que enmarque el pedido, el solicitante deberá indicar y adjuntar los requisitos establecidos en el artículo 169º de (“el reglamento”).

14.- Que, por otro lado, toda vez que, “el administrado” señala estar en posesión 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”.

15.- Que, cabe precisar que el Informe Técnico Legal n.º 478-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 09 de abril de 2021 (folios 22 al 24), fue emitido 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 “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, Resolución n.º 007-2021/SBN-GG de fecha 29 de enero de 2021 y el Informe Técnico Legal n.º 478-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 09 de abril de 2021 (folios 22 al 24).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **SEGUNDO SALOMÓN ALBERCA FLORES**, 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:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado:

Subdirector de Administrador 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. 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] **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”.