

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0458-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente n° 793-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **SALOMÓN ALBERCA GALVEZ, ALEXANDER OMAR GUEVARA SENMANCHE Y EMMA ZAPATA CASTILLO**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO**, respecto de un área de 5 000 160,97 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicada en el sector Santa Lucía, en el distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida n° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral n° I- Sede Piura, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y con CUS n° 45908 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. 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^[1] (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;
2. Que, mediante escrito presentado el 06 de agosto del 2020 [(S.I. n° 11604-2020) folios 1], **SALOMÓN ALBERCA GALVEZ, ALEXANDER OMAR GUEVARA SENMANCHE Y EMMA ZAPATA CASTILLO** (en adelante “los administrados”), solicitaron la cesión en uso de un área 5 000 000.00m², el cual – según indican – estaría en posesión desde el año 2000, con la finalidad de ejecutar un proyecto de cuidado y conservación del medio ambiente, y en beneficio del desarrollo de los pobladores de los alrededores, sin fines de lucro. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” de agosto del 2020 (folio 02); **b)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación – plano n° 01, de agosto de 2020 (folio 2); **c)** proyecto de factibilidad técnico económico (folio 3); **d)** proyecto pecuario (folio 8); **e)** proyecto de apicultura (folio 13); y, **f)** proyecto granja ecológica (folio 19);
3. Que, el numeral 1 de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran; en tal sentido, corresponde adecuar el presente procedimiento a este último;

4. 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° de “el Reglamento”;

5. Que, el procedimiento de la cesión en uso se encuentra desarrollado en el artículos 135° y siguientes de “el Reglamento”, asimismo, los requisitos se encuentran señalados en el artículo 100° y 163° del mismo cuerpo normativo, aplicándose 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”), supletoriamente en lo que se considera pertinente y no se oponga a “el Reglamento”;

6. Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter de alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad;

7. Que, por su parte, el artículo 137° de “el Reglamento” dispone que la calificación de la solicitud comprende la verificación del derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que solicita y el marco legal aplicable;

8. Que, por su parte el artículo 135° de “el Reglamento” prescribe que la entidad procederá a evaluar la solicitud presentada y, de corresponder, solicitará al administrado para que en el plazo de no mayor de diez (10) días hábiles efectúe la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento;

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “los administrados”, 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° 02401-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto 2020 (folios 30), en el que se determinó, lo siguiente: **i)** las áreas graficadas arrojadas en la memoria descriptiva y el plano perimétrico y ubicación difiere con el área solicitada (5 000 000,00 m²), habiéndose tomado el área de 5 000 160,97 m² del plano mencionado para la respectiva evaluación; **ii)** revisada la base gráfica de ésta Superintendencia y SUNARP se verificó que “el predio” recae en su totalidad sobre un área de mayor extensión inscrita en la partida n° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral n° I- Sede Piura, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y con CUS n° 45908; **iii)** de la visualización en la imagen satelital del aplicativo Google Earth del 09 de noviembre de 2018, “el predio” se encuentra sin ocupación;

11. Que, de acuerdo a lo indicado en el considerando anterior, la totalidad de “el predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana a favor del Estado-Superintendencia de Bienes Nacionales emitida el 03 de mayo de 2021, de fojas 36. Sin embargo, se precisa que la regla es que ésta Superintendencia puede autorizar que un particular use o adquiera en

dominio de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad con los numerales 68.1 y 68.2 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 graciable^[2]; es decir, su petición por sí mismo no obliga a las entidades a concederla;

12. Que, al respecto, de la documentación denominada “Proyecto de Factibilidad Técnico Económico, presentada por “los administrados” se ha podido determinar que el propósito es tener la administración de “el predio” para ejecutar los proyectos en razón de darle utilidad mediante la explotación pecuaria, apicultura y granja ecológica, es decir de **índole comercial** y de **carácter lucrativo** debido que “los administrados” han indicado que: *“Para ese propósito en especial, se hace 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 al proyecto la máxima rentabilidad durante su operación”* (folio 04); asimismo se indica que: *“...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 06); respecto del proyecto pecuario se indica *“está orientado para la explotación pecuaria con ganado caprino, una vez obtenido el terreno en la zona solicitada”* (folio 08); asimismo, del proyecto de apicultura indica como objetivo *“si es para la obtención de miel, para la polinización de flores, o si es para la producción y venta de colonias.”*; y, del proyecto de granja ecológica indica *“se venderá 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 27);

13. Que, de acuerdo a lo señalado, 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 artículo 161, “por la cesión en uso solo se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un **proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación**,” lo cual resulta ser contrario a lo que desea desarrollar “los administrados”, toda vez que lo 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 uso “el predio”;

14. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente la solicitud de “los administrados” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;

15. 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 numeral 165.1 del artículo 165° de “el Reglamento”, de acuerdo al cual, el derecho de usufructo se otorga el derecho de usar y disfrutar temporalmente de un predio de dominio privado estatal y excepcionalmente sobre dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso del predio o la prestación del servicio público. Asimismo, el artículo 167° establece que la constitución del derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, para lo cual el solicitante deberá cumplir con los requisitos y el procedimiento desarrollados en los artículos 100°, 135° y siguientes de “el Reglamento”;

16. Que, de acuerdo a lo manifestado por “los administrados”, estos se encontrarían 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 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° 005-2011-SBN”, la Resolución n° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, y el Informe Técnico Legal n° 571-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de mayo de 2021 (folios 38 a 40).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SALOMÓN ALBERCA GALVEZ, ALEXANDER OMAR GUEVARA SENMANCHE Y EMMA ZAPATA CASTILLO**, mediante la cual solicitan 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 la Procuraduría 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:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado con el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[2] Decreto Supremo n.° 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."