

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0555-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 28 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente n° 468-2021/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **JESÚS EDGARDO ZAPATA ALBURQUEQUE**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO**, respecto de un área de 1 579,79 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el sector Urbanización Jardín, en el distrito y provincia de Sullana y departamento de Piura inscrito en la partida n° 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral n° I - Sede Piura, anotado con CUS n° 144149 (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 aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA <sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento <sup>[2]</sup> aprobado mediante Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (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 <sup>[3]</sup> (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 abril del 2021 [(S.I. n° 10342-2021), de folio 1], **JESÚS EDGARDO ZAPATA ALBURQUEQUE** (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso de un área 1 579,79 m<sup>2</sup>, el cual – según indica – estaría en posesión, 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 abril de 2021 (folio 1); **b)** plano de ubicación y localización – plano n° 01, de marzo de 2021 (folio 2); asimismo, es preciso indicar, que no se ha presentado algún proyecto sin fines de lucro” al que hace mención en la solicitud;

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 artículo 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 136° 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 “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° 01305-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de mayo de 2021 (folio 03), en el que se determinó, lo siguiente: **i)** revisada la Base Única de esta Superintendencia y la Base Gráfica de SUNARP, se verificó que “el predio” recae totalmente sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida n° 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral n° I - Sede Piura, de titularidad del Proyecto Especial Chira-Piura, con CUS n.º 144149; **ii)** el 59,43% de “el predio” (que corresponde a 938,91 m<sup>2</sup>) recae sobre la partida n° 04004340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n° I - Sede Piura, de titularidad de la Dirección Regional de Reforma Agraria y Asentamiento Rural; **iii)** revisada la base gráfica de SUNARP se verificó que: **a)** el 18,61% de “el predio” (que corresponde a un área de 294,06 m<sup>2</sup>) recae sobre predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 05002548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n° I - Sede Piura a favor de terceros; **b)** el 12,86% de “el predio” (que corresponde a un área de 203,18 m<sup>2</sup>) recae sobre predio de mayor extensión inscrito a favor del Arzobispado de Piura, en la partida n.º 11031264 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n° I - Sede Piura; **c)** el 18,44% de “el predio” (que corresponde a un área de 291,23 m<sup>2</sup>) recae sobre predio de mayor extensión inscrito a favor del Arzobispado de Piura, en la partida n.º 11031265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n° I - Sede Piura; **d)** el 18,49% de “el predio” (que corresponde a un área de 292,12 m<sup>2</sup>) recae sobre predio

de mayor extensión inscrito a favor del Arzobispado de Piura, en la partida n.º 11031266 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura; **e**) el 18,67% de “el predio” (que corresponde a un área de 294,89 m<sup>2</sup>) recaen sobre predio de mayor extensión inscrito, a favor del Arzobispado de Piura, en la partida n.º 11031267 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura; **f**) el 12,93% de “el predio” (que corresponde a un área de 204,31 m<sup>2</sup>) recae sobre predio de mayor extensión inscrito a favor del Arzobispado de Piura, en la partida n.º 11031268 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura; **iv**) revisada la partida registral n.º 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral n.º I - Sede Piura, de titularidad del Proyecto Especial Chira-Piura, se advirtió del asiento D00004 de la referida partida, la existencia de una medida cautelar en forma de anotación de demanda; **v**) se verificó que la partida n.º 05002548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura corresponde a una inmatriculación; por lo que, aparentemente habría una duplicidad registral con las partidas registrales n.º<sup>ROS</sup> 04131688 y 05002548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura y Sullana respectivamente, de la Zona Registral n.º I – Sede Piura; **vi**) se advierte que las partidas registrales n.º<sup>ROS</sup> 05002548 y 04004340 corresponden a una inmatriculación, por lo que aparentemente habría una duplicidad registral con la partida registral n.º 04131688; **vii**) de acuerdo al plano aprobado por Ordenanza Municipal 021-2016/MPS emitida por la Municipalidad Provincial de Sullana, “el predio” se encuentra ubicado en área zonificada como Residencial de Densidad Media; **viii**) revisada la base con la cuenta esta Superintendencia, se observó que, sobre “el predio” recaen los procedimientos administrativos de cesión de uso de los Expedientes n.º<sup>ROS</sup> 267-2021/SBNSDAPE y 430-2021/SBNSDAPE; y, **viii**) revisado el geoportal, a modo de visor consulta, de Google Earth al 24 de enero de 2021, se observó que “el predio” se encuentra desocupado;

**11.** Que, de lo expuesto precedentemente tenemos que “el predio” recae totalmente sobre la partida n.º 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral n.º I - Sede Piura, con CUS n.º 144149, inscrito a favor del Proyecto Especial Chira-Piura. Por otro lado, el 59,43% de “el predio” (que corresponde a 938,91 m<sup>2</sup>) recae sobre la partida n.º 04004340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral n.º I - Sede Piura, de titularidad de la Dirección Regional de Reforma Agraria y Asentamiento Rural. Es preciso señalar que en el artículo 1º de la Resolución Ministerial n.º 0181-2016-MINAGRI prescribe que: *“El Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, indistintamente a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Dirección General de Agricultura, Zonas Agrarias, Direcciones Regionales Agrarias, Sub Direcciones Regionales Agrarias, Unidades Agrarias Departamentales, o de las dependencias que hagan sus veces, adquiridos por este Ministerio, en representación del Estado, en aplicación del Decreto Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria, y del Decreto Legislativo N° 653”*; es decir, los terrenos a los que se hace referencia en la citada Resolución Ministerial son propiedad del hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego de conformidad a la Ley n.º 31075 “Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego” publicada el 24 de noviembre de 2020 en el diario oficial El Peruano;

**12.** Que, respecto de 294,06 m<sup>2</sup> (18,61%) de “el predio”, se advierte que dicha área forma parte del área de mayor extensión que se encuentra inscrita en la partida n.º 05002548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura, a favor de terceros. De lo expuesto, si bien “el predio” recaería en el ámbito de la partida n.º 04004340 el que se superpone con la partida n.º 05002548, se trataría de duplicidad de partidas, se debe tener en cuenta que la titularidad de dichas áreas no le corresponde a ésta Superintendencia, si no al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y a favor de terceros;

**13.** Que, respecto de 1 285,73 m<sup>2</sup> (81,39%) de “el predio”, se advierte que dicha área forma parte de las áreas de mayor extensión inscritas en las partidas n.º<sup>ROS</sup> 11031264, 11031265, 11031266, 11031267, 11031268 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura, a favor del Arzobispado de Piura, sobre los cuales esta Superintendencia no tiene competencia;

14. Que, en atención de los considerados precedentes, esta Superintendencia no tiene competencias para evaluar actos de administración sobre “el predio”, toda vez que no se cumple con el primer supuesto establecido en el noveno considerando de la presente debido que la titularidad le corresponde a terceros y otras entidades; por lo tanto, resulta inoficioso pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos y otras formalidades.

15. Que, en tal sentido, corresponde declarar improcedente la solicitud de “el administrado” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

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° 0678-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2021 (folios 16 a 18).

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JESÚS EDGARDO ZAPATA ALBURQUEQUE**, mediante la cual solicita la **CESIÓN EN USO**, en virtud a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** 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 Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA, 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 con el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.