

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0733-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 952-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **ANDRÉS RICARDO CASTILLO BÉNITES** y **HERMENEGILDA SARANGO LALUPU**, mediante la cual peticionan la **CESIÓN EN USO**, respecto de un área con 500 000,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11023138 de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° 1 - Sede Piura, con CUS n.º 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 aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con 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 aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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 23 de septiembre del 2020 [(S.I. N° 15199-2020) folio 1], **ANDRÉS RICARDO CASTILLO BENITES** y **HERMENEGILDA SARANGO LALUPU** (en adelante "los administrados") peticionaron la cesión en uso de un área de 500 000,00 m² ubicada en el Sector Santa Lucía, distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, respecto al cual señala tener posesión, para ejecutar proyectos de forestación, pecuario y de apicultura. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico y ubicación N° 01, en Datum PSAD56, sin firma de profesional (folio 4); **b)** memoria descriptiva sin fecha ni firma de profesional (folio 5); y, **c)** documento denominado "Proyecto de factibilidad técnico económico" (folios 6 al 31).
4. Que, se debe precisar que "los administrados" ingresaron su pedido durante la vigencia del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "Reglamento derogado"), derogado a través del numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA^[1], vigente Reglamento de la Ley N° 29151 (en adelante "el Reglamento"). Sobre el particular tenemos que el procedimiento de afectación en uso se encontraba regulado en el artículo 107° del "Reglamento derogado", el cual prescribía que "*por la cesión en uso sólo 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*". Asimismo, el procedimiento y los requisitos para su procedencia se encontraban 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", aprobada mediante Resolución N° 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución N° 047-2016/SBN (en adelante "la Directiva"), de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final, concordante con el artículo 110° del "Reglamento derogado".
5. Que, en dicho contexto, 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° 02895-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de septiembre de 2020 (folios 32 al 34), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** existe coincidencia entre el área solicitada y el área graficada producto de la digitalización de las coordenadas indicadas en el cuadro de datos técnicos del plano y memoria descriptiva presentados; **ii)** del análisis con

la Base Única de predios del Estado y la base gráfica referencial de SUNARP, se observó que “el predio” recae totalmente sobre el predio inscrito en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura (anotado con CUS N° 45908); **iii)** “el predio” se encuentra dentro del Lote III, con licencia de explotación (operadora: Graña y Montero Petrolera S.A.) de acuerdo al portal web de Petroperú; **iv)** de acuerdo a las imágenes del Google Earth del 10 de julio de 2020, “el predio” se encontraría libre de ocupación; **v)** el plano perimétrico – ubicación contiene información técnica en coordenadas UTM Datum PSAD56, el cual no se encuentra suscrito por profesional competente; y, **vi)** no presentó el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio, en caso de existir (literal h) del numeral 3.1 de “la Directiva”).

6. 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

7. Que, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[2] (actos de administración) o adquiera el dominio^[3] 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 graciable^[4], es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla.

8. Que, el 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”.

9. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de actos de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva n° 005-2011-SBN^[5], 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”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. 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 (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), 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. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”).

10. 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 del 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; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**.

11. 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.

12. Que, además de lo expuesto tenemos que “[c]onforme al artículo 103 de la Constitución Política del Estado la ley desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo en materia penal cuando favorece al reo. De manera análoga, el artículo III del Título Preliminar del Código Civil establece que la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política. (...) De este modo, las normas legales rigen para el tiempo sucesivo a su entrada en vigor, quedando a salvo los efectos jurídicos producidos por supuestos de hechos anteriormente perfeccionados”^[6].

13. Que, asimismo, en sede procedimental, de acuerdo al principio de verdad material, “la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas” (punto 1.11, numeral 1, artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”).

14. Que, conforme a lo advertido en el Informe Preliminar n.º 02895-2020/SBN-DGPE-SDAPE, “los administrados” no cumplieron con presentar el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que establece el literal h) del numeral 3.1 de “la Directiva”; no obstante, el citado requisito no está comprendido dentro de “el Reglamento” vigente, por lo cual, éste ya no es exigible a “los administrados”. Asimismo, de la revisión realizada a los proyectos formulados por “los administrados” se advierte que los mismos no cumplen con los elementos mínimos ^[7] señalados en el literal g) del numeral 3.1 de “la Directiva” (requisito que estuvo regulado en la citada Directiva al momento de la presentación del pedido), ni cumple con los elementos mínimos que establece el subnumeral 1 del numeral 153.4 de “el Reglamento”; sin perjuicio de ello, a continuación se analizarán aspectos de fondo sobre el presente pedido.

15. Que, es necesario precisar que la partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura (folios 137), sobre la cual recae el pedido de “los administrados”, es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, por ende, esta Superintendencia tiene competencia para atender el presente pedido. Asimismo, es necesario precisar que revisado el aplicativo SINABIP con el que cuenta esta Superintendencia, se observa que el predio anotado con CUS N° 45908 tiene la sub condición de “en saneamiento”.

16. Que, sobre los proyectos (documento denominado “Proyecto de factibilidad técnico económico”) “los administrados” señalan, entre otros, lo siguiente: **i)** respecto a los factores que condicionan la mejor ubicación del proyecto “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 7); **ii)** respecto al proyecto de factibilidad pecuario forestal indican que “generará fuentes de trabajo e ingresos económicos a los beneficiarios de este proyecto” (folio 12); **iii)** señalan, entre otros, como objetivos del proyecto forestal: “d. Uso racional de las especies forestales por parte del solicitante en cuanto a la explotación en su utilización como parantes o postes, madera para carpintería, uso doméstico, entre otros”, “e. Crear fuentes permanentes de trabajo en el campo” (folio 13); **iv)** en relación al proyecto pecuario señalan que “está orientado para la explotación pecuaria con ganado caprino, una vez obtenido el terreno en la zona solicitada, aplicando los conocimientos de sanidad y técnicas de manejo, aprovechando los pastos eventuales que en los periodos lluviosos se presenta, así como aprovechar la producción de algarobos que se sembrarán con el proyecto de reforestación a ejecutar, el sistema de explotación pecuaria será semi extensiva y se deberá poner énfasis en el cuidado de los animales” (folio 15); **v)** respecto al aprisco para ganado caprino y ovino cuidando el medio ambiente indican 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, haciendo de este modo más rentable, competitivo y sostenible” (folio 16), asimismo, respecto a las ventajas del uso de un aprisco se señala que: “La crianza de cabras bien conducido puede convertirse en una buena alternativa económica, por la calidad de la carne, alto valor nutritivo y propiedades nutraceuticas (...)” (folio 17); **iv)** en relación al proyecto de apicultura se indica que, los objetivos de este proyecto, entre otros, son “para la obtención de miel, para la polinización de flores, o si es para la producción y venta de colonias” (folio 20), “recolección de néctar (...) para maximizar la producción de miel y proporcionar servicios de polinización para cultivos alimentarios no solo a nivel local, sino global si existe la posibilidad” (folio 21), así como para “criar las abejas como ganado para su venta e importación a otros apicultores” (folio 21).

17. Que, del contenido de los proyectos formulados por “los administrados” tenemos que si bien constituyen actividades que producen beneficios a la agricultura y al medio ambiente, también constituyen actividades económicas debido a que se espera una rentabilidad por la inversión realizada, es decir, **los proyectos que se pretenden desarrollar en “el predio” persiguen un objetivo de lucro**, lo cual contraviene el artículo 161° de “el Reglamento”, de acuerdo al cual la gratuidad en el uso del predio estatal por parte de un particular se debe a que el proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que se pretende ejecutar **no debe tener un fin lucrativo**.

18. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “los administrados” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

19. Que, adicionalmente, toda vez que “los administrados” manifestaron encontrarse en posesión de “el predio”, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

20. Que, por otro lado, sin perjuicio de lo señalado, se hace de conocimiento de “los administrados” que existen procedimientos a través de los cuales se puede autorizar que particulares usen a título oneroso (valor comercial) predios estatales, siendo estos los siguientes: **i)** el procedimiento de usufructo se encuentra regulado en los artículos 165° y 168° de “el Reglamento”, asimismo, los requisitos que deben presentarse están señalados en los artículos 100° y 169° de “el Reglamento”; y, **ii)** el procedimiento de arrendamiento se encuentra regulado en los artículos 173° y 176° de “el Reglamento”, asimismo, los requisitos que deben presentarse están señalados en los artículos 100° y 177° de “el Reglamento”.

21. Que, adicionalmente, es necesario que “los administrados” tengan presente que el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego fomenta el uso sostenible de los recursos forestales y de fauna silvestre a través de emprendimientos productivos e inversiones bajo criterios de desarrollo económico y social ambientalmente responsable y sostenible, por lo que, siendo que su proyecto está vinculado al sector agrario, se hace de su conocimiento que de acuerdo al literal j), numeral 2, artículo 7° de la Ley N° 31075 “Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego”, en el marco de sus competencias compartidas, el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, de manera articulada con gobiernos regionales, gobiernos locales, organismos y entidades del Poder Ejecutivo, según corresponda, tiene como una de sus funciones: “Promover el desarrollo productivo y sostenible de los agentes agrarios de las zonas urbanas y rurales, fomentando la inserción de los pequeños y medianos productores agrarios en la economía nacional”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0890-2021/SBN-DGPE-SDAPE 16 de julio de 2021 (folios 140 al 143).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **ANDRES RICARDO CASTILLO BENITES** y **HERMENEGILDA SARANGO LALUPU**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a 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:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] El 11 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano "el Reglamento".

[2] A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3° de "el Reglamento".

[3] A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3° de "el Reglamento".

[4] **Decreto Supremo N° 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".

[5] Aprobada por Resolución N° 050-2011/SBN y modificada por Resolución N° 047-2016/SBN.

[6] MORON URBINA, Juan Carlos. "Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General". Gaceta Jurídica S.A., Tomo II, Décima cuata edición, abril 2019, pp. 429-430.

[7] De acuerdo al el literal g) del numeral 3.1 de la Directiva, *"El expediente del proyecto es el conjunto de documentos que integra dicho expediente, aprobado o visado por la autoridad o área competente conteniendo como mínimo la denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, los planos de distribución, memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y forma de financiamiento".*