

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0801-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n° 718-2021/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE AVICULTORES SIN FRONTERAS DEL NORTE**, representado por **WALTER HERNÁN REYES CAMPOS**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO**, respecto de un área de 22 777 838,34 m² ubicado al oeste de la carretera Panamericana Norte a la altura de los kilómetros 127 a 133, distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, inscrito en la partida n° 50101404 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huacho, Zona Registral n° IX – Sede Lima, anotado con CUS n° 53312 (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 [\[1\]](#) (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento [\[2\]](#) 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 [\[3\]](#) (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 30 de junio de 2021 [(S.I. n° 16434-2021) folios 01 al 24], **ASOCIACIÓN DE AVICULTORES SIN FRONTERAS DEL NORTE**, representado por **WALTER HERNÁN REYES CAMPOS** (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio”, el cual – según indica – estaría en posesión años atrás, con la finalidad de ejecutar un proyecto “El proceso productivo de las aves menores”, precisando que es un proyecto de gran envergadura a favor de la sociedad. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida n° 50101404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral n° IX-Sede Lima (folios 02 y 03); **b)** copia simple de memoria descriptiva de junio de 2020 (folio 03 y 04); **c)** copia simple de plano de lotización, plano C-4 de mayo de 2018 (folio 04); **d)** copia simple de plano perimétrico, plano Q-1 de junio 2020 (folio 05); **f)** copia simple del perfil del proyecto para la “Asociación de Avicultores sin fronteras del norte” (folios 06 al 13); **g)** copia simple de la partida n°

14702500 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX-Sede Lima (folios 14 al 15); y, **h)** copia simple del testimonio de la escritura pública del 21 de abril de 2021 de constitución de “Asociación de Avicultores Sin Fronteras del Norte” (folios 16 al 24);

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 “la administrada”, 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° 01923-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de julio de 2021 (folios 25 al 29), en el que se determinó, lo siguiente: **i)** de la digitación e ingreso de coordenadas según cuadro de datos técnicos en Datum PSAD 56 zona 18 sur, descrito en el plano perimétrico y memoria descriptiva, se ha obtenido un área de 22 770 838,34 m², que discrepa en 0,53 m², no coincidiría con el área registral, habiéndose considerado el área de 22 770 838,34m² para la presente evaluación; **ii)** 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° 50101404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS n.º 53312; el 0,28% (que corresponde a 64 090,15 m²) recae sobre la partida n° 40003980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, y el 3,94% (que corresponde a 897 361,45m²)

recae sobre partida n° 08005504 del Registro de Predios de Lima a favor de la Comunidad Campesina de Huacho, Huaral y Sayán; sin embargo, de la base grafica SUNARP, SICAR y SIC de comunidades del Ministerio de Agricultura y Riego, “el predio” no recae sobre partida n° 4003980 (la base gráfica de esta SBN se encontraría con desfase gráfico) y tampoco hay superposición sobre alguna comunidad; **iii)** existe procedimiento de venta directa en trámite bajo Expediente n° 413-2019/SBNSDDI respecto del 13,68% de “el predio”; y, **iv)** de consulta imagen satelital de Google Earth de 30 de octubre de 2019, se observó que no recae ninguna ocupación sobre “el predio”;

11. Que, de lo expuesto precedentemente tenemos que “el predio” recae totalmente sobre la partida n° 50101404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX - Sede Lima, con CUS n.º 53312, inscrito a favor del Estado representado por la SBN;

12. Que, en dicho contexto, de la documentación presentada por “la administrada” se ha determinado que el propósito es tener la administración de “el predio” para destinarlo a ejecutar el proyecto “Asociación de Avicultores sin fronteras del norte” que es de índole comercial y lucrativo, ya que “la administrada” respecto del objetivo general ha indicado *“crianza y comercialización de aves menores para consumo humano en Lima, provincias y a nivel nacional (folio 8)*. Asimismo, indica en el ítem VII. Presupuesto de ingresos del referido proyecto, *“en la siguiente tabla se presenta una estimación de los ingresos que tendría el proyecto para la asociación de avicultores sin fronteras del norte” (folio 11)*. Es decir, el proyecto que pretende 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 161º 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 forestación, sin fines de lucro**”, lo cual resulta ser contrario a lo que desea desarrollar “la administrada”, toda vez que lo se pretende, entre otros, es generar una ganancia en beneficio particular (Actividades comerciales), a partir de la explosión económica del bien estatal. Por lo expuesto no procede otorgar en cesión uso “el predio”;

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

14. 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 165° y siguientes 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, pudiendo efectuarse por convocatoria pública o de manera directa. En cualquiera de dichas causales en las que enmarque el pedido, el solicitante deberá indicar y adjuntar los requisitos establecidos en los artículos 135° y siguientes de “el Reglamento”, asimismo, los requisitos señalados en el artículo 100° y 170° del mismo cuerpo normativo, aplicándose la Directiva de la Directiva n.º 004-2011/SBN denominada “Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema”, supletoriamente en lo que se considera pertinente y no se oponga a “el Reglamento”;

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

16. Que, de acuerdo a lo manifestado por “la administrada”, se encontraría en posesión de “el predio”, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46° 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.º 005-2011-SBN”, la Resolución N.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, y el Informe Técnico Legal N.º 0962-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de agosto de 2021 (folios 33 a 35).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE AVICULTORES SIN FRONTERAS DEL NORTE**, representado por **WALTER HERNÁN REYES CAMPOS**, mediante la cual solicita 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 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 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.