



RESOLUCIÓN N° 1384-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de diciembre del 2021

VISTO:

El expediente n.° 1276-2021/SBNSDAPE, que contiene la solicitud sobre **CESIÓN EN USO** presentada por la señora **ZULLY VANNESSA CRUZ GUEVARA**, respecto de un área de **10 000,00 m²** ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara en el departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.° I - Sede Piura y anotado 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 aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley") y su Reglamento, 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 (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 s/n presentado el 4 de octubre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.° 25874-2021), la señora **ZULLY VANNESSA CRUZ GUEVARA** (en adelante "la administrada"), solicitó la cesión en uso del predio de **10 000,00 m²** ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara en el departamento de Piura, el cual según indica la solicitud, estaría bajo su posesión. Asimismo, la solicitud submateria señala que, sobre "el predio" se tiene por finalidad ejecutar el proyecto "Granja Autosostenible". Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva; **b)** plano perimétrico; y, **c)** descripción breve del proyecto;
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 artículo 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.° 005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante, “la Directiva”), supletoriamente en lo que fuere 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 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento;
9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud, 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.° 02921-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2021, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra dentro de los linderos de uno de mayor extensión inscrito en la partida n.° 11023138 a favor del Estado y anotado con CUS n.° 45908; y, **ii)** “el predio” recae totalmente sobre el lote petrolero VII de la empresa SAPET DEVELOPMENT PERÚ INC SUCURSAL DEL PERÚ;
11. Que, de lo expuesto precedentemente tenemos que “el predio” recae totalmente sobre la partida n.° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana inscrito a favor del Estado;
12. Que, 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 “Granja Autosostenible” que es de índole comercial y lucrativo, ya que “la administrada” ha indicado en su solicitud que el citado proyecto generara ingresos económicos suficientes para permitir su autosostenibilidad. Asimismo, la mencionada solicitud indica que el proyecto producirá alimentos, los cuales posteriormente serán ofrecidos como productos finales a los visitantes y turistas. Del mismo modo, “la administrada” señala que el proyecto tiene una visión empresarial y comercial para que este genere ingresos y sea autosuficiente. Es decir, el proyecto que se pretende desarrollar en “el predio” persigue 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 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 lucro a través de actividades comerciales, a partir de la explotación económica del bien estatal. Por lo expuesto, no procede otorgar en cesión en 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 que quede firme la presente Resolución;
14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe indicar que existen otros procedimientos a través de los cuales se puede autorizar a particulares a usar a título oneroso (valor comercial) los predios estatales, siendo estos el procedimiento de arrendamiento y usufructo regulados en los artículos 165° y 173° de “el Reglamento”, a través de los mencionados procedimientos 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 las causales que se regulan para los indicados procedimientos, el solicitante deberá indicar y adjuntar los requisitos establecidos en el artículo 135° y siguientes de “el Reglamento”, asimismo, los requisitos señalados en los artículos 100°, 70° y 177° del mismo cuerpo normativo, dependiendo del procedimiento que elija y se encuentre inmerso en alguna de las causales, asimismo, para mayor información en torno a los indicados procedimientos, puede visitar la plataforma digital del consulta fácil ingresando a la siguiente ruta: <https://www.sbn.gob.pe/consulta-facil>;
15. Que, de acuerdo a lo manifestado por “la administrada”, quien señala se encontraría en posesión de “el predio”, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de tales hechos a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46° del “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1626-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre del 2021;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la señora **ZULLY VANNESSA CRUZ GUEVARA**, respecto de un área de **10 000,00 m²** ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara en el departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.° I - Sede Piura y anotado con CUS n.° 45908, en virtud a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 2.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, en torno a la información señalada en el décimo quinto considerando de la presente Resolución.

Artículo 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal