



RESOLUCIÓN N° 0066-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 1577-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SUMAQ LLAQTA**, representada por su presidenta Guisela Noelia Mamani Banegas, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 18 361,71 m², ubicada en el sector C.P. Chen Chen, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua (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 a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151^[1] (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento^[2] (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 escritos presentados el 9 de diciembre de 2021 [(S.I. n.° 31773-2021) folios 1 al 26] y el 17 de diciembre de 2021 [(S.I. N° 32443-2021) folios 27 al 74] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SUMAQ LLAQTA**, representada por su presidenta Guisela Noelia Mamani Banegas (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio”, para la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social denominado “Instalación de Taller Textil y/o Corte y Confección”. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de Asociación denominada: Asociación de Vivienda Sumaq Llaqta (folios 3 al 5 y 30 al 35); **ii)** copia simple de la anotación de inscripción de constitución de asociación y nombramiento de consejo directivo en la partida n.°11046877 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua (folios 6, 7 y 36 al 38); **iii)** copia simple del estudio del proyecto social denominado: “Instalación de Taller Textil y/o Corte y Confección” (folio 8 al 18 y 39 al 60); **iv)** plano perimétrico – ubicación, lámina P-1 (folio 19 y 61); y, **v)** memoria descriptiva de noviembre de 2020 (folios 20, 62 y 63).
4. Que, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[4] (actos de administración) o adquiera el dominio^[5] 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^[6], es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla.

5. 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 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 sin fines de lucro 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”.
6. 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.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal”, aprobada mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y teniendo en consideración la naturaleza del procedimiento de cesión en uso de predios de dominio privado estatal.
7. Que, 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”).
8. 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.
9. Que, 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**.
10. 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.
11. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se verificó en las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 03671-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2021 (folios 75 al 92), en el que se determinó lo siguiente: **i)** reconstruidas las coordenadas indicadas en los documentos técnicos presentados se advirtió que existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada y el área graficada; **ii)** consultado el GeoCatastro SBN se observó que un área de 14 375,22 m² (representa el 78.29% de “el predio”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11022105 del Registro de Predios de Moquegua (CUS n.º 54108); asimismo, se tiene que un área de 3 891,02 m² (representa el 21.19% de “el predio”) recae sobre el predio inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto en la partida n.º 11029152 del Registro de Predios de Moquegua (CUS n.º 110957), los cuales coinciden con el geovisor de SUNARP. Finalmente, un área de 95.47 m² (representa el 0.52% de “el predio”) se encuentra sobre un ámbito sin inscripción registral; y, **iii)** revisadas las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de fecha 16 de setiembre de 2021, se observó que “el predio” recae sobre ocupaciones y una vía afirmada ubicada al norte del mismo.

12. Que, de lo expuesto en el Informe Preliminar n.º 03671-2021/SBN-DGPE-SDAPE se advierte que el 78.29% de “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 11022105 del Registro de Predios de Moquegua a favor del Estado, registrado en el SINABIP bajo el CUS 54108; no obstante, si bien no se han otorgado actos de administración sobre dicha área, de la revisión del proyecto presentado por “la administrada” se advierte que en “el predio” se ejecutaría la “Instalación de Taller Textil y/o Corte y Confección”, el cual tiene como finalidad contribuir al incremento de la capacidad productiva de la Pequeña y Micro Empresa del sector industrial de Textilería, rubro corte y confección, propiciando la modernización, eficacia y competitividad en el mercado, además, se pretende generar puestos de empleo para reducir la pobreza por medio del desarrollo de la Pymes y disminuir los costos de producción mediante el uso de tecnologías modernas, de esta manera, se evidencia que el objetivo del proyecto tiene un fin lucrativo.

13. Que, en ese sentido, si bien el proyecto formulado por “la administrada” constituye una actividad que produciría importantes beneficios a la industria textil y, en general, al desarrollo de las Pymes, también constituyen actividades económicas debido a que se espera una rentabilidad por la inversión realizada, es decir, el proyecto que se pretende desarrollar en “el predio” persigue un objetivo de lucro, lo cual contraviene el artículo 161º 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.

14. Que, por otro lado, de lo expuesto en el Informe Preliminar n.º 03671-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se advierte que el 21.19% de “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 11029152 del Registro de Predios de Moquegua a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto; por lo que, en la medida que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, esta Superintendencia carece de competencia para evaluar actos de administración sobre el mismo, de conformidad con lo indicado en el décimo considerando de la presente resolución.

15. Que, asimismo, tenemos que el 0.52% de “el predio” se encuentra sin inscripción registral; por lo que, se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 76º de “el Reglamento”, el cual señala lo siguiente:

“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 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.

76.2 Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:

a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste.

b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública.

c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente”.

16. Que, de lo expuesto, tenemos que en el presente caso se solicita un acto de administración a favor de particulares (cesión en uso); por lo que, se requiere que “el predio” se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado; no obstante, de acuerdo al Informe Preliminar n.º 03671-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” se encuentra sin inscripción registral, siendo que a fin de determinar la propiedad del Estado respecto al mismo, es necesario realizar previamente el procedimiento de primera inscripción de dominio, el cual se inicia de **OFICIO** y se encuentra a cargo del Gobierno Regional de Moquegua, de conformidad al Acta Sustentatoria n.º 001-2022/SBN-DGPE-SDAPE/GRM-GRPPAT-SGAOT, con la cual se delega progresivamente competencias en materia de administración de terrenos de propiedad del Estado, de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN al Gobierno Regional de Moquegua. En ese sentido, no estamos dentro del supuesto establecido en el numeral 76.2 del artículo 76º de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.4.6 de “la Directiva”.

17. Que, adicionalmente, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137º de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.*

18. Que, en consecuencia, conforme lo señalado en los considerandos décimo segundo, décimo cuarto y décimo sexto de la presente resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo peticionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

19. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el "ROF de la SBN".

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 los Informes Técnicos Legales nros. 0078-2022/SBN-DGPE-SDAPE, 0079-2022/SBN-DGPE-SDAPE y 0080-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de enero de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SUMAQ LLAQTA**, representada por su presidenta Guisela Noelia Mamani Banegas, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2. - **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 4.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 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, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

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

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

[6] Decreto Supremo n.º 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.*