

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0778-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 2 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N.° 687-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **JAH YESHUA Y FORTALEZA S.A.C.**, representado por su gerente general José Elmer Irrasabal Delgado, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del área de 19 065 000,54m², ubicado en el Centro Poblado Menor de Santa Rosa Pata, distrito de Tournavista, provincia de Puerto Inca y departamento de Huánuco; 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 (en adelante "la 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 los escritos presentados el 16 de junio y 07 de julio de 2022 [(S.I.s N.° 15941 y 17970-2022) folio 01 y folio 30, respectivamente] **JAH YESHUA Y FORTALEZA S.A.C.**, representado por su gerente general José Elmer Irrasabal Delgado (en adelante "el administrado"), peticiona la cesión en uso de área de 19 065 000,00 m², ubicado en el Centro Poblado Menor de Santa Rosa Pata, distrito de Tournavista, provincia de Puerto Inca y departamento de Huánuco para la ejecución del proyecto denominado: "Parque Agro-Ecológico y Turístico Mambupata". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de la Ficha RUC de "el administrado" (folio 03); **ii)** memoria descriptiva de junio de 2020 (folio 05); **iii)** Perfil base: "Parque Agro-Ecológico y Turístico Mambupata" (folio 09); **iv)** plano topográfico, lámina TP-01, de junio de 2020 (folio 22); y, **v)** plano de ubicación, lámina U-01, de junio de 2020 (folio 24);
4. 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";
5. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100° y 163° de "el Reglamento", así como en la Directiva n.° 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”); es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final [\[1\]](#) de la citada Directiva;

6. Que, por otro lado, el artículo 136º 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 136º 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 136º de “el Reglamento”);

7. 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 76º 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;

8. 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;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación 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.º 01780-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de junio de 2022 (folios 25 al 28), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** no existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada (19 065 000,89 m² y/o 1 906,5000 m²) y el área graficada (19 065 000,54 m²), según la documentación técnica presentada por “el administrado”. Cabe mencionar que la diferencia entre el área solicitada y la graficada es de 0,35 m², lo que resulta despreciable teniendo en cuenta la dimensión del área solicitada. Sin embargo, la evaluación se realizará con el polígono graficada **[19 065 000,54 m² (en adelante “el predio”)]**; **ii)** según la base JMAP y la base única Sunarp “el predio” se encuentra dentro de un ámbito sin inscripción registral; **iii)** según la base SICAR “el predio” se encuentra dentro del área de la Comunidad Nativa Sinchi Roca; **iv)** “el predio” se superpone con el Río Pata; y, **v)** de las imágenes satelitales del Google Earth de “el predio” al 16 de agosto de 2010 se puede visualizar que no recae sobre ninguna ocupación;

10. Que, de acuerdo a lo señalado precedentemente, “el predio” no se encuentra inscrito en el Registro de Predios, por lo que se debe tener presente lo dispuesto en el numeral 76.1 del artículo 76º de “el Reglamento”, precisado en el séptimo considerando de la presente Resolución, que indica que 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;

11. Que, asimismo, concordante con ello tenemos que el quinto párrafo del numeral 3.5 de “la Directiva”, señala que *“si el predio es de libre disponibilidad y se encuentra pendiente la inscripción registral del dominio a favor del Estado o de la entidad propietaria, previamente debe efectuarse la referida inscripción”*; es decir, de los marcos legales citados se colige que la regla es que para aprobar un acto de administración a favor de una entidad pública, el predio estatal debe estar previamente saneado;

12. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, en el presente caso tenemos que “el predio” se encuentra sin inscripción registral, sin embargo, se ha determinado que este se encuentra dentro del área de la Comunidad Nativa Sinchi Roca; al respecto, se debe tener presente lo señalado en la Décima Cuarta Disposición Complementaria Final del “TUO de la Ley” que prescribe las disposiciones contenidas en dicha norma no afectan las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios, ni los derechos de propiedad o de posesión de las comunidades campesinas y nativas;

13. Que, aunado a ello, respecto a la superposición de un área sin inscripción registral sobre Comunidad Campesina el artículo 54º de “el Reglamento” prescribe que: *“Los predios estatales están conformados por los predios que cuentan con título de propiedad en favor del Estado o de las entidades, así como, por aquellos que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios y no son*

de propiedad de particulares, ni de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas, pueblos indígenas u originarios (...)", siendo esto así, se concluye que esta Superintendencia no realiza procedimientos de inmatriculación sobre áreas inscritas o de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas o Nativas;

14. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de "el administrado" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución ; dejándose constancia que no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso;

15. Que, finalmente, siendo que en la S.I. N.º 17970-2022 (folio 30) "el administrado" denuncia la presencia de minería y tala ilegal, corresponde hacer de conocimiento al Ministerio del Ambiente y Ministerio de Agricultura, respectivamente, para que actúen conforme a sus competencias;

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución N.º 0093-2022/SBN-GG del 24 de agosto de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0912-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de setiembre de 2022.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **JAH YESHUA Y FORTALEZA S.A.C.**, representado por su gerente general José Elmer Irrasabal Delgado, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 2.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

ARTICULO 3.- 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 (e) de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN
"9. Disposición Complementaria Final
(...)"

Segunda. - Aplicación supletoria de la Directiva

Las disposiciones previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de reasignación de predios de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso de predios de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de ellos."