



RESOLUCIÓN N° 0562-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N.º 1083-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada **JENNER JIMENEZ AGUILAR**, mediante la cual solicita la **CESIÓN EN USO** de un área de 1 000 000,00 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el sector Santa Lucía, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la partida N.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N.º I – 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.º 019-2019/VIVIENDA^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia.
3. Que, mediante escrito presentado el 06 de noviembre del 2020 (S.I. N.º 19028-2020), el señor **JENNER JIMENEZ AGUILAR** (en adelante “el administrado”), solicita la cesión en uso de “el predio” el cual manifiesta estar en posesión, con la finalidad de destinarlo al “*cuidado y conservación del medio ambiente y en beneficio del desarrollo de los pobladores de los alrededores*”. Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva; **ii)** plano perimétrico y ubicación N.º 01 de noviembre del 2020; y, **iii)** proyecto de factibilidad técnico económico.
4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[3] (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio^[4] de un predio estatal **a título oneroso**, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68º 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^[5], es decir, su petición por sí misma no obliga a las 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 161º 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, asimismo, los requisitos y el procedimiento para el señalado acto de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”, así como en 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”); que es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva.

7. Que, 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”).

8. Que, por su parte, el subnumeral 1 del 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.

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 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 03304-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre del 2020, actualizado mediante Informe Preliminar N.º 01379-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo de 2023, determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º P11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N.º I – Sede Piura, a favor del Estado representado por la SBN y anotado con el CUS N.º 45908; **ii)** revisada la base gráfica de contrato de explotación petrolera de Petroperú, se pudo determinar que “el predio” tiene incidencia sobre el Lote III de explotación petrolera a favor de Graña y Montero Petrolera S.A.; **iii)** sobre “el predio” recae la S.I. N.º 26909-2021, a través del cual el Ministerio de Energía y Minas hace de conocimiento de esta Superintendencia la servidumbre otorgada a UNNA Energía S.A; y, **iv)** de las imágenes satelitales de Google Earth del 10 de julio del 2020, respecto de “el predio”, se visualiza que se encuentra desocupado.

11. Que, en dicho contexto, revisada la documentación presentada por “el administrado”, se ha determinado que el propósito es detentar la administración de “el predio” para ejecutar varios proyectos, entre ellos, de índole comercial, es decir, de carácter lucrativo, en la medida que “el administrado”, en atención al **proyecto de factibilidad pecuario-forestal**, señala que *“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”*; de igual manera, respecto al proyecto, “el administrado” señala que *“la tendencia a la estabulación progresiva en el manejo y técnica de la crianza de ganado vacuno y otro las cuales generarán fuentes de trabajo e ingresos económicos a los*

beneficiarios". Respecto al **proyecto pecuario**, menciona que "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"; y sobre el **proyecto de apicultura**, indica como objetivos "la obtención de miel, para la polinización de flores, o si es para la producción y venta de colonias" además de "criar las abejas como ganado para su venta e importación a otros apicultores".

12. Que, lo anterior señalado por "el administrado" desnaturaliza la finalidad que persigue el acto administrativo de la cesión en uso, toda vez que acorde a lo mencionado en el considerando 5 de la presente Resolución, la cesión en uso se caracteriza por estar destinado a la ejecución de un proyecto de sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales; lo cual resulta contrario a lo que desea desarrollar "el administrado" sobre "el predio", toda vez que lo que se pretende, entre otros, es generar una ganancia en beneficio particular (actividades comerciales), a partir de la explotación económica de un bien estatal. Por lo que no corresponde otorgar en cesión en uso "el predio".

13. Que, por tanto, atendiendo a las consideraciones expuestas corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se hace de conocimiento que existen procedimientos a través de los cuales se puede autorizar a particulares a usar a título oneroso (valor comercial) predios estatales, siendo uno de estos el procedimiento de usufructo regulado en el Subcapítulo IV del Capítulo III del Título II de "el Reglamento" y por la Directiva N.º 00003-2022/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 0003-2022/SBN, "Disposiciones para la constitución de usufructo sobre predios estatales", teniendo como algunas de sus causales para la ejecución de un proyecto de inversión que se encuentre alineado a las políticas, planes, lineamiento o acciones de promoción del Sector o de la entidad competente de su calificación, o en caso el predio se encuentre en posesión por un plazo mayor a (2) años por el solicitante. En cualquiera de dichas causales en las que se enmarque el pedido, el solicitante deberá indicar y adjuntar los requisitos establecidos en los artículos 100º y 169º de "el Reglamento" y el numeral 7.2 de la citada Directiva.

15. Que, toda vez que "el administrado" manifiesta encontrarse en posesión de "el predio", corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 54º de "el ROF de la SBN".

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "TUO de la LPAG", la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0664-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JENNER JIMENEZ AGUILAR** en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resulto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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.

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

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

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

[5] **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".*