

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0116-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 9 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 053-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **LA ASOCIACIÓN DE PORCINOCULTES SANTA FE DE ILO**, representada por su presidenta señora Mónica Patricia Cary Ticona, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del área de 42 760.91 m² (4 2761 ha), ubicada en el Sector Pampa Inalámbrica del distrito El Algarrobal, provincia de Ilo, y departamento de Moquegua (en adelante “el predio”), para la ejecución de un proyecto denominado “Mejora de la Crianza de Porcinos con la instalación de Procesos Metano Génico para la Mitigación del Impacto Ambiental”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, 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 (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, conformidad con el 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba 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° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - 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 la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2023 (S.I. N.º 36367-2023) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, **LA ASOCIACIÓN DE PORCINOCULTES SANTA FE DE ILO** (en adelante “la administrada”), representada por su presidenta, Mónica Patricia Cary Ticona, solicitó la cesión en uso de “el predio”, para la ejecución de un proyecto denominado “Mejora de la Crianza de Porcinos con la instalación de Procesos Metano Génico para la Mitigación del Impacto Ambiental” (en adelante “**el proyecto**”). Para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Plano Perimétrico ; **ii)** Memoria descriptiva de septiembre de 2022; **iii)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 00810-2023 del 30 de octubre de 2023; **iv)** Proyecto Pro compite, **v)** Certificado de zonificación y vías emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo; **vi)** Resolución Gerencial N° 007-2023 del 06 de diciembre de 2023 y anexos de reconocimiento de “la administrada”; **vii)** Convenio Cofinanciamiento PROCONPITE con el GORE Regional Moquegua; **viii)** Acta de constatación; **ix)** copia literal de inscripción ante SUNARP de Asociación y nombramiento de Junta

Directiva de la Asociación de Porcinocultores Santa Fe de Ilo; y, **x)** copia certificada de Acta de Asamblea General Ordinaria de Regularización y Elección del Consejo Directivo de la Asociación de Porcinocultores Santa Fe de Ilo.

4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use^[1] (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio^[2] 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^[3], es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla;**

5. Que, el procedimiento de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 161.1 del artículo 161° que por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, 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 se encuentran desarrollados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” de conformidad con el artículo 163° del citado marco legal, debiendo tenerse presente que 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° 0120-2021/SBN, es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva. 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;

7. 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. 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 “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.° 0110-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de enero de 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la revisión del Geo-catastro se advirtió que “el predio” recae parcialmente en el predio inscrito a favor del Estado, en la partida N.° 11025983 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, identificado con CUS N° 152014 (representa el 8.90% de “el predio”) y el área restante recae en un área sin antecedente registral con CUS N.° 167059 (representa el 91.10% de “el predio”); **ii)** de la revisión del Geocatmín (MINEM) se advierte que recae sobre el área restringida de categoría Zona Urbana; **iii)** “el predio” recae sobre zonificación de tipo Zona de Reglamentación Especial tipo 2, según Ordenanza Municipal N° 721-2021-MPI; **iv)** sobre “el predio” recaen los expedientes Nros. 824-2017/SBNSDAPE y 973-2016/SBNSDAPE sobre procedimiento de primera inscripción de dominio que han sido derivados al Gobierno Regional de Moquegua; y, **v)** de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 05 de febrero del 2023 se advierte que sobre “el predio” se encontrarían ocupaciones de aparente actividad agropecuaria;

10. Que, de acuerdo al Informe Preliminar N° 0110-2024/SBN-DGPE-SDAPE, un área de 38 953,16 m² (representa el 91.10% de “el predio”) se encontraría sin inscripción registral, por lo que, se debe tener presente que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece 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”;

11. Que, en atención a ello, no es procedente atender la solicitud respecto del área de 38 953,16 m²; no obstante, se deja constancia que esta Subdirección derivó los expedientes N° 824-2017/SBNSDAPE y 973-2016/SBNSDAPE (sobre primera inscripción de dominio) al Gobierno Regional de Moquegua, en virtud al Convenio N.° 082-2021-VIVIENDA “Convenio de Delegación de Competencias suscrito entre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y el Gobierno Regional de Moquegua” del 06 de julio de 2021, a través del cual, esta Superintendencia delegó competencias al Gobierno Regional de Moquegua en materia de administración de los terrenos de propiedad del Estado, entre las cuales se encuentra la competencia para llevar a cabo procedimientos de primera inscripción de dominio de predios del Estado en la jurisdicción de la Región Moquegua; asimismo, concordante con ello tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento” dispone que: *“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”;*

12. Que, aunado a ello, se advirtió que un área de 3 807,75 m² (representa el 8,90% de “el predio”) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N.° 11025983 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, por lo que, revisada la citada partida registral se advirtió que la misma se independizó del predio inscrito de la partida N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, en mérito al Oficio N° 1647-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio del 2020, además como parte de dicha independización se trasladaron dos (02) cargas, la primera respecto a una afectación en uso otorgada a favor de la EPS ILO S.A. por un área de 15 193.12 m² y la segunda una solicitud de inicio de cierre de partidas por existir duplicidad registral; no obstante, dichas cargas fueron levantas; por lo tanto, la referida partida registral no cuenta con administrador vigente; por lo que, considerando lo expuesto, se continua con la calificación sólo respecto a un área de 3 807,75 m²;

13. Que, por otro lado, se revisó la partida N° 11027108 del Registro de Personas Jurídicas de Ilo en la que corre inscrita la constitución de “la administrada”, siendo que de la lectura de dicha partida se verificó que los objetivos y fines de la “administrada” son los (...) **dedicados a la crianza de porcinos y comercialización de su carne para consumo humano** (...); asimismo, en el formato N.° 7 de los documentados presentados, hacen referencia a la estrategia de marketing (**estrategia de producto y estrategia de precio**), además de hacer mención a la ganancia de carne magra por día. Por lo expuesto, se advierte que los fines y objetivos de “la administrada” serían lucrativos, lo que contraviene con la naturaleza jurídica de la cesión en uso;

14. Que, en atención a lo señalado en el párrafo precedente, es menester recordar el Informe N.° 000156-2020/SBN-DNR-SDCR emitido por la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, en el cual indican que por la cesión en uso *“se autoriza que excepcionalmente un particular use temporalmente un predio estatal, a efectos de 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, es decir, **el particular tiene que realizar una labor que signifique una colaboración compatible con las funciones del Estado, subsistiendo sobre todo la exigibilidad de que su desarrollo se dé sin fines de lucro**”.* (resaltado y subrayado nuestro);

15. Que, en ese sentido, “el proyecto”, para el cual, se solicita “el predio” **deberá coadyuvar a la actividad del Estado**, además de garantizar la gratuidad que corresponde al ser un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social;

16. Que, en consecuencia, **corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada”** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la presente solicitud;

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, existen otros procedimientos de actos de administración como arrendamiento o usufructo regulados en “el Reglamento”, los cuales se otorgan a título oneroso (valor comercial) y previa evaluación, siempre que se cumplan con las causales establecidas para tales actos.

18. 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”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 011-2024/SBN-GG del 05 de enero de 2024 y los Informes Técnicos Legales N°s 0138 y 0139-2022/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 08 de febrero de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **LA ASOCIACIÓN DE PORCINOCULTES SANTA FE DE ILO**, representada por su presidenta señora Mónica Patricia Cary Ticona, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

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.

Firmado por
PAULO CESAR FERNÁNDEZ RUIZ
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

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

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

[3] Decreto Supremo N° 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.*”