

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1006-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 843-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES MYPES BELLO AMANECER - MOQUEGUA**, representado por su vicepresidente, Marcos Coaquira Muñuico, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** del área de 150 000,00 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distritos de San Antonio, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, inscrito en la partida N.° 11040265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna y anotado en el SINABIP con el CUS N.° 128183 (en adelante “el predio”); 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.° 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, conformidad con los artículos 49 y 50 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 s/n (S.I. N.° 31559-2024), presentado el 30 de octubre de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES MYPES BELLO AMANECER - MOQUEGUA** (en adelante “la administrada”), representado por su vicepresidente, Marcos Coaquira Muñuico, solicitó la cesión en uso de “el predio”, por el plazo de 10 años, para ejecutar el proyecto de emprendimiento denominado “Instalación de granja de pollo de engorde”; asimismo, sobre la base del Decreto Supremo N.° 026-2023 (de la revisión de los demás documentos presentados, se advierte que el marco legal al que se hace referencia “la administrada” es el Decreto Supremo N.° 026-2003-AG) solicitó el reconocimiento de su proyecto ante la Dirección Regional Agraria de Moquegua y que se

reconozca su posesión por encontrarse en tierras eriazas. Para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Solicitud de otorgamiento en venta directa a través del Decreto Supremo N.° 026-2003-AG de junio de 2024, dirigida a la Dirección Regional de Agricultura; **ii)** Partida N.° 11053668 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna; **iii)** Memoria descriptiva de junio de 2024 (sin autorización de ingeniero o arquitecto habilitado); **iv)** Carta 03/OCTUBRE-2024/MDSA del 10 de octubre de 2024, dirigido al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego; y, **v)** Proyecto de Estudio de factibilidad técnico económico de explotación de granja de pollos de engorde;

4. 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”;

5. 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. 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”);

6. 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**;

7. 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;

8. 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.° 02062-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de noviembre de 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” solo adjuntó memoria descriptiva, la cual presenta el cuadro de datos técnicos georreferenciado en el Datum WGS84 Z19, de la cual se obtuvo el área gráfica de 150 000,00 m² (“el predio”), coincidiendo con el área solicitada; **ii)** “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 11040265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna y anotado en el SINABIP con el CUS N.° 128183; **iii)** “el predio” se superpone totalmente sobre el Portafolio de la SBN con Código N.° 606-2020, **iv)** “el predio” presenta superposición total sobre escenario de Riesgo susceptible a inundaciones, con nivel: Medio, y superposición total sobre

escenario de Riesgo susceptible a movimientos en masa, con nivel: Alto; **v)** “el predio” recae sobre las siguientes solicitudes: **a)** S.I. N.° 16522-2021 y **b)** S.I. N.° 11316-2023 (Expediente N.° 589-2023/SBNSDDI); y, **vi)** de la consulta a la imagen satelital del Google Earth de fecha 15 de octubre de 2023, se observa que “el predio” casi en su totalidad se encuentra sin presencia de construcciones y/o ocupaciones a excepción de un aparente módulo prefabricado (madera) que se encuentra ubicado del lado oeste y de los postes de media de concreto con cableado no se puede determinar si es de energía eléctrica o de telecomunicaciones;

9. Que, toda vez que el pedido es respecto a parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 11040265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna, se revisó la misma, advirtiendo lo siguiente: **i)** el titular registral del predio inscrito en la partida N.° 11040265 es el Estado en mérito de la Resolución N.° 0799-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2017; y, **ii)** se encontró el Título pendiente N.° 2024-02675303 de la Oficina Registral de Moquegua, el cual figura con el “Estado de Título: en calificación” (Síguelo Plus SUNARP: <https://sigueloplus.sunarp.gob.pe/siguelo/?ref=webprtl>). Asimismo, en el Síguelo Plus SUNARP se encontró relacionado al Título N.° 2024-02675303, el Informe Técnico N.° 015348-2024-Z.R. N.° XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT del 27 de setiembre de 2024, de cuyo contenido se advierte que el precitado título ha sido presentado por el Gerente del Proyecto Especial Regional Pasto Grande. Ahora bien, toda vez que este título aún no se ha inscrito, no se ha podido determinar su contenido ni si “el predio” incide sobre el ámbito del mismo;

10. Que, adicionalmente, tenemos que el Informe Preliminar N.° 02062-2024/SBN-DGPE-SDAPE se advirtió que “el predio” recae totalmente sobre las siguientes solicitudes: **a)** con la S.I. N.° 16522-2021 la Gerencia Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional Moquegua solicitó la servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para el proyecto “Instalación del sistema de electrificación para la población de Querapi, reasentados en las Pampas de Jaguay La Rinconada distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto – Moquegua” con Código CUI N.° 2268503, a fin de dotar de energía eléctrica a los habitantes de forma permanente y confiable a la población de Querapi reasentados en las Pampas de Jaguay – La Rinconada, sienta que este pedido fue atendido con el Oficio N.° 07944-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre de 2021; y, **b)** con la S.I. N.° 11316-2023 (Expediente N.° 589-2023/SBNSDDI) el Gobierno Regional de Moquegua solicitó la reserva y opinión técnica de tres predios, para la futura ejecución del proyecto denominado “Ampliación de la frontera agrícola de los valles antiguos de Ilo, Moquegua y Torata, mediante el transvase de excedente de aguas de la optimización a través del riego tecnificado y afianzamiento hídrico en la cuenca del río Moquegua”, siendo que dicho pedido fue declarado improcedente a través de la Resolución N.° 0112-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2024;

11. Que, por otro lado, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use¹ (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio² 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 graciable³**, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

12. Que, en este contexto, tenemos 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;

13. Que, se revisó la partida N.° 11053668 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna, en la que obra inscrita “la administrada”

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”.

(ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES MYPES BELLO AMANECER - MOQUEGUA), la cual está constituida como una asociación sin fines de lucro, advirtiéndose que tiene como objeto y fines (artículo 5 del Estatuto inscrito en el asiento A00001 de la partida N.º 11053668), entre otros, los siguientes: “1. *Conformar una organización que promueva la crianza, producción, comercialización, distribución, industrialización y mejoramiento de producción agrícola en general.* 2. *Agrupar a los micro empresarios y emprendedores MYPES de la Región de Moquegua y del país para realizar ventas y compras corporativas a las instituciones públicas y privadas del Perú.* 3. *Canalizar y coordinará la obtención de una parcela agrícola para nuestros asociados con el fin agrícola o pecuario previa tramitación de los conductos legales.* 4. *Fomentar en todos sus asociados el desarrollo de actividades pecuarias agrícolas, forestales y artesanales a través de huertos familiares, o casa huertos, promoviendo la contrición de granjas de criaderos de aves, porcinos, y otros.* 5. *Brindarán el servicio necesario y adecuado en los campos: trabajos preliminares, sistema drywall, albañilería, electricidad, enchapes porcelanito y cerámico, (...).* 6. *Se agrupará y se participará con los emprendedores artesanos de la Región de Moquegua, buscando capacitación, asesoramiento de los distintos órganos del Estado local, regional, nacional e internacional.* 7. *Promoverá, organizará y agrupará a las asociaciones con objetivos similares de emprendimiento en las medianas y pequeñas empresas MYPES, para la constitución de la federación de emprendedores MYPES de la Región Moquegua y del Perú. (...)* 12. *Optimizar el uso y aprovechamiento de los terrenos para orientarlos en diferentes proyectos económicos que beneficien a la Región de Moquegua y el país (...);*”;

14. Que, ahora bien, tomando en cuenta el objeto y fines de “la administrada” y considerando que solicita “el predio” para ejecutar un proyecto pecuario-forestal y de apicultura, se colige que su proyecto no tiene un fin no lucrativo, por tanto, no se encuentra dentro de los alcances de lo dispuesto en el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento”, deviniendo en improcedente su pedido de cesión en uso;

15. Que, aunado a ello, tenemos que conjuntamente al pedido de cesión en uso, “la administrada” solicita que sobre la base del Decreto Supremo N.º 026-2003-AG se reconozca su proyecto y posesión ante la Dirección Regional Agraria de Moquegua, por lo que, corresponde precisar que el Decreto Supremo N.º 026-2003-AG, que aprueba el Reglamento de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N.º 26505, modificada por la Ley N.º 27887, regula el otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura fuera del ámbito de los Proyectos Especiales Hidroenergéticos, siendo que las personas naturales o jurídicas interesadas deben presentar esta solicitud a la respectiva Dirección Regional del Ministerio de Agricultura, conforme lo establecen los artículos 3 y 4 del Decreto Supremo N.º 026-2003-AG⁴;

16. Que, teniendo en cuenta lo expuesto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137 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”;*

17. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de cesión en uso;

18. Que, asimismo, toda vez que “la administrada” indica en su solicitud que está en posesión de “el predio”, corresponde 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”; asimismo, hacer de conocimiento de la Dirección Regional de Agricultura Moquegua para que procedan conforme a sus atribuciones;

⁴⁴ **“Artículo 3.- Organismo competente**

El otorgamiento de tierras eriazas en las parcelas de pequeña agricultura fuera del ámbito de los Proyectos Especiales Hidroenergéticos, compete al Ministerio de Agricultura, en tanto no se transfiera la competencia a los Gobiernos Regionales”.

“Artículo 4.- Presentación de solicitud

Las personas naturales o jurídicas interesadas en obtener tierras eriazas para el desarrollo de pequeña agricultura, deberán presentar solicitud a la respectiva Dirección Regional del Ministerio de Agricultura, consignando sus nombres y apellidos, si es persona natural, o número de ficha de inscripción registral, si es persona jurídica, así como los nombres y apellidos de su representante legal, señalando el documento nacional de identidad y domicilio, la petición concretamente expresada conteniendo la descripción del predio en cuanto a su ubicación, linderos y otras características topográficas”.

19. Que, por otro lado, “la administrada” deberá tener presente que las consultas sobre la interpretación o aplicación de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, puede realizar sus consultas a la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, ya que dicha unidad orgánica tiene como función absolver ese tipo de consultas de acuerdo a “el ROF de la SBN”⁵;

20. Que, adicionalmente, cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por SOLICITUD DE INGRESO o EXPEDIENTE;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1169-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES MYPES BELLO AMANECER - MOQUEGUA**, representado por su vicepresidente, Marcos Coaquira Muñico, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la **DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA MOQUEGUA**, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

QUINTO.- 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
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

⁵ De acuerdo a los artículos 44 y 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Normas y Capacitación es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Normas y Registro, responsable de elaborar las propuestas normativas y sus modificaciones, así como de compilar la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y gestionar el desarrollo de capacidades del personal a cargo de la gestión de los predios estatales en las entidades públicas y su certificación. Asimismo, le corresponde absolver las consultas solicitadas por las entidades, ciudadanía y unidades de organización de la SBN, con carácter orientador, sobre la aplicación de las normas del SNBE y normas complementarias y conexas, e interpretar dichas normas y emitir opinión sobre la solicitud de los órganos jurisdiccionales conforme al Decreto Legislativo N.º 1192.