

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0005-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 851-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES MYPES LA NUEVA ESPERANZA - MOQUEGUA** representada por su Presidente, Pedro Ronald Pari Cori, mediante la cual solicita la **CESIÓN EN USO** del predio de 150 000,00 m², ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 11040265 del Registro de Predios de Moquegua y anotado 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 responsable 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 a los predios 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 "el TUO de la Ley") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
2. Que, de 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 la cual se aprobó 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.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como para realizar el saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de "el Reglamento" establece 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.

4. Que, mediante el escrito S/N, presentado el 29 de octubre de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 31441-2024), la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES MYPES LA NUEVA ESPERANZA - MOQUEGUA** representada por su Presidente, Pedro Ronald Pari Cori (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio”, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto de emprendimiento denominado “Instalación de granja de pollos de engorde” y por el plazo de 10 años, así como el reconocimiento de este proyecto y de su posesión ante la Dirección Regional Agraria de Moquegua sobre la base del Decreto Supremo N.º 026-2003-AG, por encontrarse en tierras eriazas y en posesión. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** solicitud de otorgamiento en venta directa a través del Decreto Supremo N.º 026- 2003-AG dirigida a la Dirección Regional de Agricultura de Moquegua de noviembre de 2023; **ii)** memoria descriptiva de marzo de 2024; **iii)** Certificado de Ubicación de Terreno que no se encuentra en Área de Expansión Urbana N.º 055-2024-SPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN del 16 de abril de 2024; **iv)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2010330 del 15 de abril de 2024; **v)** plano de granjas de aves de marzo de 2024; y, **vi)** proyecto “Estudio de Factibilidad Técnico Económico de Explotación de Granja de Pollos de Engorde”.

5. Que, el procedimiento de cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”; siendo que el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento” dispone 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 los parámetros establecidos en el numeral 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento”.

6. Que, de conformidad con el artículo 163 de “el Reglamento”, el procedimiento y los requisitos de la cesión en uso se encuentran desarrollados en los artículos 135, 100 y 153 de “el Reglamento”; siendo que de acuerdo a la Segunda Disposición Complementaria Final de 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 por la Resolución N.º 0120-2021/SBN, las disposiciones de esta Directiva son de aplicación supletoria al presente procedimiento en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración su naturaleza.

7. Que, el numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento” dispone 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; 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 del artículo 136 de “el Reglamento”).

8. Que, asimismo, de acuerdo a los numerales 137.1 y 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento”, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable; y, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad del predio sea estatal bajo competencia de esta Superintendencia**; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del 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 “la administrada”, la misma que fue contrastada con las bases gráficas

referenciales con las que cuenta esta Superintendencia; producto de lo cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 02100-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de noviembre de 2024, mediante el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11040265 del Registro de Predios de Moquegua a favor del Estado y anotado con registro CUS N.º 128183; **ii)** “el predio” no recae sobre ámbito de terrenos rurales ni comunales catastrados; **iii)** en “el predio” no hay presencia de patrimonios, monumentos, sitios, complejos, zonas, parques, caminos o reservas arqueológicos, ni bienes inmuebles prehispánicos (BIP); **iv)** “el predio” recae sobre la trayectoria de dos líneas de transformación L-2027 y L-2028 del Centro de Transformación llo 2 Subestación Moquegua-Subestación Botiflaca; **v)** “el predio” recae parcialmente sobre la concesión minera no metálica Ventura & Cossi con Código 680000522; **vi)** en “el predio” no se identifican unidades hidrográficas; **vii)** en “el predio” no hay presencia de terrenos comunales ni poblaciones indígenas; **viii)** “el predio” no recae sobre procedimientos concluidos con derecho otorgado ni en trámite; **ix)** “el predio” no recae sobre procesos judiciales; y, **x)** de acuerdo a las imágenes satelitales disponibles en la web, “el predio” es un predio de naturaleza eriaza sin infraestructura ni ocupación aparente, de superficie accidentada y pendiente mayor al 20%, aproximadamente, carente de servicios básicos y sin cerco que lo delimite; apreciándose sobre el mismo un poste de tensión alta y el cruce de la línea de transmisión que une las subestaciones eléctricas Moquegua y Botiflaca. Las imágenes satelitales usadas como herramienta de apoyo técnico referencial corresponden a octubre de 2023; por lo que, no se ha podido corroborar por este medio o similar la ocupación a que hace referencia “la administrada” en la memoria descriptiva fechada con marzo de 2024, en la que describe la concurrencia de plantaciones agrícolas frutales.

11. Que, en mérito a la Resolución N.º 0799-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2017, con fecha 26 de setiembre de 2018 “el predio” fue inmatriculado en la partida N.º 11040265 del Registro de Predios de Moquegua a favor del Estado, conforme es de verse con el asiento C.1 de la partida N.º 11040265; por lo que, en tal sentido, “el predio” es de propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia.

12. Que, de la revisión de la partida N.º 11040265 del Registro de Predios de Moquegua, existe el título pendiente de inscripción N.º 2024-03717029, el mismo que de acuerdo al Síguelo Plus de SUNARP, se encuentra en estado de Calificación. Cabe precisar que, dado que este título aún no ha sido inscrito, no se ha podido determinar su contenido ni si “el predio” se encuentra dentro de su ámbito.

13. Que, de acuerdo a la definición de cesión en uso establecida en el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento”, por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho de usar temporalmente un predio de dominio privado estatal a título gratuito, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro, sea de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuve a los fines estatales; es decir, a fin que un particular lo destine a un proyecto sin la intención de obtener una contraprestación, diviendo y/o renta por su ejecución y que colabore con las funciones del Estado.

14. Que, de acuerdo a los numerales 1.2 y 1.5 del Capítulo I del proyecto presentado, el proyecto “Estudio de Factibilidad Técnico Económico de Explotación de Granja de Pollos de Engorde” tiene como objetivo general determinar la viabilidad técnica y económica de la instalación de una Granja de Pollos de Engorde y pretende instalar una pequeña empresa destinada a la producción y comercialización de carne de pollo; lo cual, evidencia de manera clara y objetiva que el proyecto de “la administrada” tiene la finalidad de obtener una contraprestación por su ejecución, máxime, cuando en los numerales 2.2 y 2.3 del Capítulo II del proyecto presentado, se realiza el estudio de la demanda y se desarrolla el tema de la comercialización del producto; de lo cual, se ha determinado que en el presente caso el proyecto de “la administrada” es un proyecto con fines de lucro.

15. Que, de otro lado, en cuanto a la solicitud de “la administrada” de reconocimiento de su proyecto y de su posesión ante la Dirección Regional Agraria de Moquegua sobre la base del Decreto Supremo N.º 026-2003-AG, cabe precisar que de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 del Reglamento de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N.º 26505, aprobado por Decreto Supremo N.º 026-2003-AG, “la administrada” deberá formular dicha solicitud ante la respectiva Dirección Regional del Ministerio de Agricultura, en tanto no se haya transferido la competencia a los Gobiernos Regionales.

16. Que, por lo antes glosado, en el presente caso no se da uno de los elementos constitutivos sine qua

non de la cesión en uso para los fines de su otorgamiento, como es el proyecto sin fines de lucro; lo cual, imposibilita continuar con la presente solicitud; por lo que, en tal virtud y de acuerdo al numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señalado en el octavo considerando de la presente resolución, corresponde que esta Subdirección **declare improcedente la presente solicitud, dando por concluido el presente procedimiento**; debiéndose archivar una vez haya quedado firme la presente resolución; no siendo necesario, por tanto, evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

17. Que, sin perjuicio de lo señalado, dado que, de acuerdo a su solicitud, “la administrada” estaría en posesión de “el predio”; por lo tanto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia la situación del mismo, a fin que realice las acciones de supervisión correspondientes de conformidad con “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “el TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 0001-2025/SBN-GG del 03 de enero de 2025 y el Informe Técnico Legal N.º 0008-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES MYPES LA NUEVA ESPERANZA - MOQUEGUA**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a fin que realice las acciones de supervisión correspondientes.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez haya quedado firme 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.

Firmado por
Fernando Javier Luyo Zegarra
Subdirector(e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal