

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0012-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 006-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **YULIÑO CLEMENTE PARI EUGENIO**, mediante la cual peticiona 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.º 11040265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N.º XIII - Sede Tacna y anotado en el SINABIP con el CUS N.º 128183 (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 n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”), su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – 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 escrito s/n (S.I. N.º 31798-2024), presentado el 31 de octubre de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el señor **YULIÑO CLEMENTE PARI EUGENIO** (en adelante, “el administrado”), 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.º 026-2023 (de la revisión de los demás documentos presentados, se advierte que el marco legal al que se hace referencia “el administrado” es el Decreto Supremo N.º 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.º 026- 2003-AG de septiembre de 2024, dirigida a la Dirección Regional de Agricultura; **ii)** Memoria descriptiva del mes de septiembre de 2024 (sin autorización de ingeniero o arquitecto habilitado); y, **iii)** 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.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, 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 estas 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”).
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 “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 02157-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11040265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N.º XIII - Sede Tacna y anotado en el SINABIP con el CUS N.º 128183; **ii)** “el predio” recae parcialmente sobre una concesión minera denominada “Ventura & Cossi” (código N.º 680000522), que abarca un área de 68 630,48 m², **iii)** se constató la superposición parcial del predio con redes eléctricas de alta tensión que conectan la S.E. Moquegua (Montalvo) con la S.E. Tacna (Los Héroes); y **iv)** de la consulta a la imagen satelital del Google Earth de fecha 15 de octubre de 2023, se observa que “el predio” presenta características físicas de topografía ondulada y naturaleza eriaza, sin cercos perimetrales ni evidencia de ocupación.
9. Que, en mérito a la Resolución N.º 0799-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2017 del 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 se observa en el asiento C00001 de la Partida N.º 11040265; por lo que “el predio” es de propiedad del Estado representado por la SBN. Asimismo, revisada dicha partida, se encontró el Título pendiente N.º 2024-03717029 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>). 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, asimismo, en el Informe Preliminar N.º 02157-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2024, se advirtió que “el predio” se superpone, entre otros, con la S.I N.º 11316-2023 (Expediente N.º 589-2023/SBNSDDI), mediante la cual 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.º 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 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 entes 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, ahora bien, teniendo en cuenta el objeto y fines de “el administrado”, se advierte en el proyecto adjunto tiene un fin lucrativo, pues solicita “el predio” para ejecutar un proyecto pecuario, lo cual contraviene lo dispuesto en el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento”; en la medida que en el proyecto adjunto denominado “Estudio de Factibilidad para la Instalación de Granjas de Pollos de Engorde en el Valle de Moquegua, distrito de San Antonio departamento de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto” se advierte que se pretende instalar una pequeña empresa destinada a la producción y comercialización de carne de pollo; lo cual, evidencia que dicho proyecto tiene la finalidad de obtener una contraprestación por su ejecución, máxime, cuando en numeral 2 dicho proyecto, se realiza el estudio de la demanda y se desarrolla el tema de la comercialización del producto; de lo cual, se ha determinado que el proyecto de “el administrado” tiene fines de lucro. Por lo tanto, su pedido de cesión en uso de “el predio” deviene en improcedente.

14. Que, aunado a ello, tenemos que conjuntamente al pedido de cesión en uso, “el administrado” 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- AG[4].

15. 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”*.

16. Que, en ese sentido, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” 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.

17. Que, asimismo, toda vez que “el administrado” 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.

18. Que, por otro lado, “el administrado” 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”.

19. 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 0001-2025/SBN del 03 de enero de 2025 y el Informe Técnico Legal N.º 0012- 2025/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el señor **YULIÑO CLEMENTE PARI EUGENIO**, 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
Fernando Luyo Zegarra
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[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.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".

[4] **"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"