

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0015-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 861-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **INÉS TORRES FREDES**, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** del área de 70 000,00 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (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.º 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.º 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 documento s/n presentado el 31 de octubre de 2024 (S.I. N.º 31747-2024), **INES TORRES FREDES** (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de un área de 150 000,00 m², ubicada en el distritos de San Antonio, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, por el plazo de 10 años, para ejecutar el proyecto de emprendimiento denominado “Instalación de granja de pollo de engorde”; asimismo, solicitó la incorporación dentro del Convenio Marco de Cooperación Institucional entre la Municipalidad Distrital de San Antonio, el Gobierno Regional de Moquegua y el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI; adicionalmente, solicitó el reconocimiento de su proyecto ante la Dirección Regional Agraria de Moquegua, sobre la base del Decreto Supremo N.º 026-2023 (el marco legal al que hace referencia “la administrada” es el Decreto Supremo N.º 026-2003-AG) y que se reconozca su posesión por encontrarse en tierras eriazas. Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **i)** Copia de DNI de “la administrada”; **ii)** Solicitud de otorgamiento en venta directa a través del Decreto Supremo N.º 026-2003-AG del 25 de octubre de 2024, dirigida a la Dirección Regional de Agricultura de Moquegua; **iii)** Plano Perimétrico y de Ubicación (lámina 01); **iv)** Memoria Descriptiva de octubre de 2024; **v)** Certificado de Ubicación de terreno que no se encuentra en área de expansión urbana N.º 055-2024-SPCUAT/GDUAT/GM/MPMN del 16 de abril de 2024; **vi)** Copia del Oficio N.º 1461-2024-MIDAGRI-SG/OGPP; y, **vii)** Proyecto de Estudio de factibilidad técnico económico de explotación de granja de pollos de engorde.

4. 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 161 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”.

5. Que, asimismo, los requisitos y el procedimiento para la cesión en uso 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.

6. 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”).

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; 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.

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 del predio solicitado** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio solicitado**; 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 técnica 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.º 02123-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “La administrada” solicita un área de 150 000 m²; no obstante, de las coordenadas que figuran en el Plano Perimétrico se obtuvo un área gráfica de 70 000 m² (en adelante “**el predio**”); por lo cual la presente evaluación se realizó con ésta última; **ii)** revisado el Geocatastro y el Visor SUNARP, se advierte que un área de 69 818,74 m² (que representa el 99.74 % de “el predio”) recae sobre el ámbito de la partida N.º 11040218, de titularidad del Estado y anotado en el SINABIP con el CUS N.º 122912; asimismo, un área de 181,26 m² (que representa el 0.26 % de “el predio”) recae sobre ámbito sin antecedentes registrales; **iii)** según el GEOCATMIN de INGEMMET, “el predio” recae parcialmente sobre la Concesión Minera N.º 010146706; **iv)** según el geoportal del IGN, recae parcialmente sobre quebradas; **v)** según el geoportal del MTC, “el predio” recae parcialmente en la RVN (Panamericana Sur); **vi)** el predio, inscrito en la partida N.º 11040218 está anotado en el SINABIP con el CUS N.º 122912; **vii)** “el predio” figura en el Portafolio de Predios del Estado con el código N.º 678-2020, en estado vigente; **viii)** no se superpone con expedientes y solicitudes en trámite; y, **ix)** según las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 28/10/2023, se observa que “el predio” se encuentra desocupado con presencia de quebradas.

10. Que, toda vez que un área de 69 818,74 m² (que representa el 99.74 % de “el predio”) recae sobre un predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11040218 del Registro de Predios de Moquegua, se revisó la misma, advirtiendo lo siguiente: **i)** en mérito a la Resolución N.º 800-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2017, se inscribió el dominio a favor del Estado; y **ii)** se encontró el Título pendiente N.º 2024-03352249 de la Oficina Registral de Moquegua, sobre independización y modificación, el cual figura con el “Estado de Título: en calificación” en la plataforma Síguelo Plus SUNARP[3]; cabe precisar que, 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.

11. Que, respecto del área de 181,26 m² (0.26 % de “el predio”) que no cuenta con inscripción registral, se debe señalar que conforme al numeral 76.1 del artículo 76 de “el Reglamento”, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se realice previamente el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, el cual se inicia de oficio conforme el artículo 18 del “TUO de la Ley”[4] del reglamento y se encuentra a cargo de esta Superintendencia. Por lo tanto, no procede evaluar el pedido de cesión en uso respecto del área de 181,26 m² (0.26 % de “el predio”).

12. Que, por otro lado, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use[5] (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio[6] 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[7]**, es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla.

13. Que, ahora bien, revisado el proyecto adjunto denominado “*Estudio de Factibilidad para la Instalación de Granjas de Pollos de Engorde*”, se advierte que comprende la instalación de una pequeña empresa destinada a la producción y comercialización de carne de pollo con la finalidad de obtener una contraprestación por su ejecución, lo cual se evidencia en el numeral 2 dicho proyecto, en el que se desarrolla el estudio de la demanda y el tema de la comercialización del producto. En tal sentido, el proyecto al que se pretende destinar “el predio” tiene un fin lucrativo, lo cual contraviene lo dispuesto en el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento”. Por lo tanto, el pedido de cesión en uso de “el predio” deviene en improcedente.

14. Que, aunado a ello, “la administrada” solicita la incorporación dentro del Convenio Marco de Cooperación Institucional entre la Municipalidad Distrital de San Antonio, el Gobierno Regional de Moquegua y el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI, el cual fue suscrito por las citadas entidades el 04 de octubre de 2024; en tal sentido, toda vez que esta Superintendencia no forma parte del citado convenio, no corresponde emitir pronunciamiento sobre dicho extremo de la solicitud. Adicionalmente, “la administrada” solicita que se reconozca su proyecto y posesión ante la Dirección Regional Agraria de Moquegua, sobre la base del Decreto Supremo N.º 026-2003-AG; por lo cual se debe precisar que dicho marco legal aprueba el Reglamento de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N.º 26505, modificada por la Ley N.º 27887, la cual 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 su 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[8].

15. Que, a partir de 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 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.

17. Que, asimismo, toda vez que “la administrada” señala 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.

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 001-2025/SBN del 03 de enero de 2025 y el Informe Técnico Legal N.º 0018-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **INES TORRES FREDES** 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 Javier Luyo Zegarra
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

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

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

[3] <https://sigueloplus.sunarp.gob.pe/siguelo/?ref=webprt>

[4] Numeral 18.1 del artículo 18 de "el TUO de la Ley"

"Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP, conforme a las normas establecidas en la presente ley y su reglamento".

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

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

[7] 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".

[8] 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".