

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0107-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 691-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **JAH YESHUA Y FORTALEZA S.A.C.**, representada por su gerente general, José Elmer Irrasabal Delgado, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 103 111 800,00 m², ubicada en el distrito de Inambari, provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios (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, de conformidad con lo dispuesto por 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 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatral (en adelante “la 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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante documento s/n presentado el 16 de junio del 2022 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 15942-2022), **JAH YESHUA Y FORTALEZA S.A.C.**, representada por su gerente general, José Elmer Irrasabal Delgado (en adelante “el administrado”), solicitó la cesión en uso de un área de 103 111 800,00 m², sobre el cual -según indica- viene ejerciendo la posesión y busca destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Parque Agro-Ecológico y Turístico Mambupata II”^[3]. Para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **i)** Ficha RUC de “el administrado”; **ii)** Memoria Descriptiva de marzo del 2022; **iii)** copia del DNI de José Elmer Irrasabal Delgado; **iv)** Perfil Base del proyecto “Parque Agro-Ecológico y Turístico Mambupata II” de mayo del 2022; **v)** Plano Topográfico, Lámina N.º PT-01 de marzo del 2022; **vi)** Plano Ubicación – Localización, Lámina N.º U-01 de marzo del 2021; y, **vii)** Plano Ubicación – Localización, Lámina N.º PP-01 de marzo del 2022.
4. Que, cabe indicar que mediante documento s/n presentado el 07 de julio del 2022 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 17970-2022), “el administrado” solicitó una reunión presencial a fin de exponer y fundamentar el proyecto a desarrollar; asimismo, indicó, entre otros, que dicho predio vendría siendo objeto de minería ilegal. Al respecto, con Oficio N.º 05603-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio del 2022, se cumplió con informar a “el administrado” que mediante la plataforma de Reúnete Virtual se puede solicitar la programación de una cita presencial o virtual ante esta Superintendencia. Cabe señalar que dicho Oficio fue notificado el 02 de agosto del 2022 conforme al cargo obrante en el expediente.

5. Que, no obstante ello, con documento s/n presentado el 21 de septiembre del 2022 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 25012-2022), “el administrado” solicitó nuevamente una reunión presencial; siendo que con Oficio N.º 08539-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2022, se informó nuevamente el canal correspondiente a fin que programe la reunión requerida. Cabe indicar que dicho Oficio fue notificado el 15 de noviembre del 2022 conforme al cargo obrante en el expediente.

6. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use[4] (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio[5] 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[6], es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

7. 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”.

8. Que, asimismo, los requisitos y el procedimiento para el señalado acto de administración 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.

9. 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”).

10. Que, por su parte, el 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**.

11. 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica 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 01796-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio del 2022, actualizado con Informe Preliminar N.º 02232-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre del 2024, determinándose, entre otros, lo siguiente:

- i. No existe congruencia entre el área solicitada (103 111 800,00 m² o 10 311,1800 ha) y el área graficada (103 111 799,45 m²); no obstante, la diferencia entre dichas áreas es de 0,55 m², lo que resulta despreciable teniendo en cuenta la dimensión del área solicitada, siendo que para la presente evaluación se realizará respecto el área graficada correspondiente a 103 111 799,54

m² (en adelante “el predio”).

- ii. Si bien en los documentos técnicos se indica que “el predio” se encuentra en el distrito, provincia y departamento de Madre de Dios, de lo evaluado se tiene que “el predio” se encuentra en el distrito de Inambari, provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios.
- iii. “El predio” no se superpone con ningún registro CUS; sin embargo, consultada la base SUNARP se observó que recae sobre las siguientes partidas:

PARTIDA	CUS	TITULAR REGISTRAL	AREA	PORCENTAJE
11157526	-	Terceros	42 260,85 m ²	0,041%
11146644	-	Terceros	19 228,60 m ²	0,019%
11159683	-	Terceros	10 806,33 m ²	0,010%
05008273	-	Terceros	234 078,48 m ²	0,227%
11145266	-	Terceros (Concesión para conservación)	7 086 203,56 m ²	6,872%
11157535	-	Terceros	74 199,91 m ²	0,072%
11148402	-	Estado representado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Madre de Dios	19 771,29 m ²	0,019%
11148271	-	Estado representado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Madre de Dios	48 118,18 m ²	0,047%
11157395	-	Terceros	54 377,69 m ²	0,053%
11155280	-	Estado representado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Madre de Dios	61 364,35 m ²	0,060%
11138448	-	Terceros (Concesión para ecoturismo)	356 229,70 m ²	0,345%
11148284	-	Estado representado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Madre de Dios	92 223,95 m ²	0,089%
11156726	-	Terceros	51 329,78 m ²	0,050%
11148423	-	Estado representado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Madre de Dios	4 807,99 m ²	0,005%
11147659	-	Terceros	28 756,72 m ²	0,028%
11155278	-	Estado representado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Madre de Dios	23 831,74 m ²	0,023%
11147553	-	Terceros	3 147,18 m ²	0,003%
11026320	-	Terceros (Concesión para ecoturismo)	55 800 107,44 m ²	54,116%
11181399	-	Terceros	4 598,75 m ²	0,005%
11026321	-	Terceros (Concesión para ecoturismo)	4 711 093,22 m ²	4,569%
11181400	-	Terceros	4 566,34 m ²	0,004%
11181398	-	Terceros	3 864,24 m ²	0,004%
11181397	-	Terceros	3 460,59 m ²	0,003%
11181396	-	Terceros	3 674,19 m ²	0,004%
11181395	-	Terceros	8 091,69 m ²	0,005%
11181394	-	Terceros	4 411,90 m ²	0,004%
-	-	Area sin inscripción registral	34 324 526,67 m ²	33,32%

- iv. Revisado el visor del SERNANP y el GEOCATMIN, “el predio” recae totalmente sobre la Zona de Amortiguamiento del Área Natural Protegida denominada Tambopata. Además, conforme al GEOCATMIN, recae totalmente sobre el Área Restringida denominada Zona No Minera – Madre de Dios – D.L. 1100, y parcialmente sobre las quebradas Yarinal y Libertad.
- v. No se encontró plano de zonificación respecto a “el predio”.
- vi. Conforme al visor SICAR, “el predio” recae totalmente dentro del Proyecto Catastral denominado “Tambopata”.
- vii. Conforme a las imágenes satelitales de Google Earth vigentes al 31/05/2024, “el predio” está parcialmente ocupado por edificaciones, áreas de cultivo y/o explotación forestal y una vía afirmada; asimismo, se visualiza que recaería sobre quebradas y en la zona noreste recaería sobre el Río Malinousqui.

13. Que, en atención a lo concluido en el señalado Informe Preliminar, “el predio” recae conforme se aprecia: **i)** un área de 34 324 526,67 m² (33,32% de “el predio”) sin inscripción registral, respecto a la cual **esta Subdirección no puede atender lo solicitado**; ya que, conforme a lo indicado en el décimo considerando de la presente Resolución, todo acto de administración 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; y, **ii)** el área restante recae sobre partidas inscritas a favor de **terceros** y a favor del **Estado representado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Madre de Dios**; en dicho contexto, siendo que dichas partidas no están inscritas a favor del Estado-SBN, **esta Superintendencia no resulta competente** para otorgar un acto de administración sobre “el predio”.

14. Que, al respecto, tenemos 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”*

15. Que, en consecuencia, corresponde declarar **improcedente** el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo peticionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

16. Que, sin perjuicio de lo señalado, ya que se observó que “el predio” recae sobre las **partidas Nros. 11148402, 11148271, 11155280, 11148284 y 11148423** del Registro de Predios de Madre de Dios, inscritas a favor del Estado representado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Madre de Dios (si bien se advirtió además la **partida N.º 11155278**, ésta fue posteriormente adjudicada a favor de terceros por la referida Dirección Regional); con Memorándum N.º 05398-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de diciembre del 2024, esta Subdirección hizo de conocimiento tal situación a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC, a fin que se realicen las acciones de registro correspondientes.

17. Que, mediante Memorándum N.º 04125-2024/SBN-DNR-SDRC del 27 de diciembre del 2024, la referida Subdirección comunicó haber procedido con la generación de los registros **CUS Nros. 200504** (Partida N.º 11148402), **200505** (Partida N.º 11148271), **200506** (Partida N.º 11155280), **200507** (Partida N.º 11148284) y **200508** (Partida N.º 11148423).

18. Que, toda vez que se advirtieron ocupaciones sobre “el predio”, se debe poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”.

19. Que, asimismo, siendo que conforme al cuarto considerando de la presente Resolución, “el administrado” denuncia la presencia de minería ilegal sobre “el predio”, corresponde hacer de conocimiento al Ministerio del Ambiente, a fin que proceda conforme a sus competencias.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y los Informes Técnico Legal Nros. 0106, 0107, 0108, 0109, 0110 y 0111-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JAH YESHUA Y FORTALEZA S.A.C.**, representada por su gerente general, José Elmer Irrasabal Delgado, 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 al Ministerio del Ambiente, para los fines que estime convenientes.

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

[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] Cabe indicar que en la solicitud presentada “el administrado” indica que el proyecto a desarrollar sobre “el predio” se denomina “Tambupata II”; no obstante, en el Perfil Base correspondiente a dicho proyecto se encuentra denominado como “Mambupata II”.

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

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

[6] **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".*