

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0652-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 044-2019/SBN-SDAPE que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA DE TRANSPORTE LUAL PETROL S.A.**, representado por Luis Alfredo García Cárdenas, en su calidad de Subgerente General mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO POR CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** de un predio de 470,00 m², ubicado en el Lote 4A, Manzana C-1 del Pueblo Joven Laderas de Chillón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, (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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] y sus modificatorias (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento^[2] y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (en adelante “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 presentado el 4 de enero de 2019 (S.I. n.º 00361-2019), la **EMPRESA DE TRANSPORTE LUAL PETROL S.A.** (en adelante “la administrada”) a través de Luis Alfredo García Cárdenas, en su calidad de Subgerente General, peticionó la constitución del derecho de usufructo directo por causal de proyecto de inversión de “el predio”, para llevar a cabo el proyecto de inversión denominado Grifo Lual Petrol. Asimismo, requirió la entrega provisional de “el predio”, ello de conformidad al artículo 49-A de “el Reglamento” (folios 2 al 6). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Certificado Literal de la partida n.º 13316767 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (folios 8 al 12); **b)** Certificado Literal de la partida n.º P01068381 del Registro de Predios de Lima emitido el 25 de setiembre de 2018 (folios 13 al 24); **c)** memoria descriptiva de noviembre de 2018 (folios 25 y 26); **d)** plano perimétrico, lámina PP-01 de noviembre de 2018 (folio 27);

e) plano de diagnóstico, lámina PU-01 de noviembre de 2018 (folio 28); **f)** memoria descriptiva de noviembre de 2018 (folios 29 y 30); **g)** plano perimétrico lámina PP-02 de noviembre de 2018 (folio 31); y, **h)** plano de diagnóstico, lámina PU-02 de noviembre de 2018 (folio 32).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de usufructo se encuentra regulado en el artículo 89° de “el Reglamento”, de acuerdo al cual los bienes de dominio privado estatal^[4] pueden ser objeto de usufructo bajo las modalidades de convocatoria pública o de manera directa. Asimismo, la constitución directa del derecho de usufructo sólo procede en los siguientes supuestos: **1)** cuando exista posesión mayor de dos años o **2)** se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social debidamente aprobado por la entidad competente.

5. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia del usufructo se encuentran desarrollados en la Directiva n.° 004-2011/SBN, denominada “Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema”, aprobada por la Resolución n.° 044-2011-SBN y modificada con las Resoluciones n.°^{OS} 009-2013/SBN y 024-2017/SBN (en adelante “Directiva n.° 004-2011/SBN”).

6. Que, por su parte, el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y de aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 2.5 de la “Directiva N.° 004-2011/SBN” señala que la constitución del derecho de usufructo se realiza sobre predios de libre disponibilidad, una vez que se haya inscrito el derecho a favor del Estado o de la entidad que pretenda otorgarlo en usufructo. Asimismo, en caso que la constitución del derecho de usufructo recaiga sobre un predio que tiene alguna calificación especial (se encuentra en zona turística, en zona monumental, etc.), deberá solicitarse previamente la opinión técnica de los organismos competentes, de conformidad al numeral 2.6 de la citada Directiva.

7. Que, los requisitos generales del usufructo directo se encuentran detallados en los literales de la a) a la k) del numeral 3.1 de la “Directiva n.° 004-2011/SBN”, adicionalmente, en el caso que el usufructo directo sea por causal de proyecto de inversión, se debe cumplir con lo dispuesto en el literal j) del numeral 3.1 de la citada Directiva.

8. Que, asimismo, el numeral 3.2 de la “Directiva n.° 004-2011/SBN” establece que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procede a verificar la documentación presentada y de ser necesario requiere al administrado para que, dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, aclare, precise o reformule su pedido o presente la documentación faltante, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

Respecto de la calificación de forma de la solicitud

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en **primer orden, la titularidad del predio, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal)**; de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva n.° 004-2011/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. 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”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 156-2019 del 25 de febrero del 2019, actualizado mediante Informe Preliminar n.º 955-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de mayo de 2020 (folios 33 al 40), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** para la presente evaluación se advierte que existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada mediante los documentos técnicos y el gráfico obtenido según las coordenadas en DATUM PSAD 56 y WGS 84; **ii)** revisada la Base Única SBN, “el predio”, forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º P01068381 del Registro de Predios de Lima; **iii)** “el predio” es un equipamiento urbano destinado para uso de local comunal; **iv)** es un bien de dominio público, no tiene afectación en uso vigente; **v)** se verificó que el antecedente registral de “el predio” es la partida n.º P01066974 del Registro de Predios de Lima; **vi)** según el Instituto Metropolitano de Planificación, se advirtió que “el predio” se encontraría sobre la Zonificación de Recreación Pública, de conformidad con la Ordenanza n.º 1105-MML; **v)** se advirtió que tiene un proceso judicial con legajo n.º 376-2017 y expediente judicial n.º 1139-2017, el mismo que figura en el SINABIP como no concluido; y, **vi)** revisada las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de noviembre de 2018, se observó que “el predio” se encontraría ocupado aproximadamente 1 % de su área, sin embargo de acuerdo a la Ficha Técnica n.º 660-2018/SBN-DGPE-SDS de abril de 2018, el predio se encontraría desocupado, teniendo un letrero que indica la titularidad del Estado.

11. Que, revisada la partida n.º P01068381 del Registro de Predios de Lima en la cual obra inscrito “el predio”, se advirtió que en el asiento 00006 corre inscrita la afectación en uso “el predio” a favor del Pueblo Joven Laderas de Chillón Primera Explanada; no obstante, en el asiento 00010 corre inscrita la extinción de la afectación en uso, en mérito a la Resolución n.º 903-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de setiembre de 2015, con la cual también se dispone la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN. En conforme a lo señalado, se debe indicar que si bien es cierto se realizó la extinción de la afectación en uso “el predio”, éste mantiene su condición de dominio público.

Respecto de la calificación de fondo

12. Que, es conveniente precisar, que los bienes de dominio público por la importancia que tienen en el desarrollo de la sociedad y por tanto de la persona humana, tiene una protección constitucional (artículo 73º de la Carta Fundamental), según la cual, los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

13. Que, el literal a) del numeral 2.2) del artículo 2 de “el Reglamento”, define a los bienes de dominio público como, aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

14. Que, de las normas antes glosadas, está meridianamente claro que los bienes de dominio públicos están destinados a satisfacer las necesidades de la sociedad a través de una óptima prestación de servicios públicos o usos públicos. En ese sentido, **su titularidad o administración para su gestión debe recaer en favor de las entidades públicas** encargadas de brindar tales servicios o usos públicos (de manera directa o a través de terceros), debido a que dichos bienes por su naturaleza jurídica deben ser destinados a un **uso público**, es decir, al uso general por parte de la sociedad (plazas, parques entre otros) o para un **servicio público**, en tanto, deben servir para realizar

fines públicos que requiere la comunidad (escuelas, hospitales, sedes gubernativas o institucionales, etc.); situación a la que no puede ser indiferente esta Subdirección a través de los procedimientos administrativos propios para los bienes de dominio público, tales como: asignación, reasignación, uso, concesión, entre otros, que permitan el acceso a tales predios.

15. Que, es conveniente precisar que, el numeral 29.1) del artículo 29º del “TUO de la Ley” que recoge a su vez el artículo 18-A del Decreto Legislativo n.º 1358[5], ha previsto la facultad de la SBN a través de esta Subdirección para el otorgamiento de actos de administración propios de los bienes de dominio privados del Estado, ahora también para los bienes de dominio público, en los términos siguientes: “En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades **pueden** constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentra **bajo su titularidad o administración**, siempre que **no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento** del uso público del bien o la **prestación del servicio público**” (el resaltado es nuestro).

16. Que, en ese sentido, y en tanto no se apruebe la modificación de “el Reglamento” que regule o establezca las reglas del procedimiento administrativo para el otorgamiento de actos de administración respecto de bienes de dominio público, para esta Subdirección, tales presupuestos se deben desprender del citado numeral 29.1) del artículo 29 del “TUO de la Ley” y **deben concurrir de manera conjunta**; conforme se detalla a continuación: **a)** la solicitud debe ser presentada ante el titular o administrador del predio; **b)** debe recaer sobre un predio de dominio público; y, **c)** la finalidad para lo cual se solicita el predio no debe desnaturalizar u obstaculizar el servicio o uso público que se viene brindando.

17. Que, adicionalmente a los presupuestos antes descritos, se debe tener en cuenta que se trata de una **disposición legal excepcional y facultativa** (acto graciable[6]), es decir, que el cumplimiento de los presupuestos no obliga al titular o administrador del predio a otorgar el derecho solicitado, en la medida que también debe evaluarse la **conveniencia o no del Estado**, en observancia de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 28 del “TUO de la Ley”. Asimismo, únicamente procede respecto de predios en donde ya se viene brindando un servicio o uso público por parte del titular o administrador del predio, pues este se encuentra en mejor condición para evaluar el tercer presupuesto descrito en el considerando que antecede. En atención a los argumentos descritos, para esta Subdirección dicha disposición legal debe ser aplicada de manera restrictiva.

18. Que, corresponde a esta Subdirección determinar, si en el caso concreto, se cumple con los presupuestos y parámetros descritos en el décimo quinto y décimo sexto considerandos antes descritos, conforme se detalla a continuación:

Respecto del primer y segundo presupuesto

19. Que, consta en autos que “la administrada” mediante escrito presentado el 4 de enero de 2019, solicitó ante esta Subdirección (propietaria de “el predio”), el otorgamiento constitución del derecho de usufructo directo por causal de proyecto de inversión de “el predio”, para llevar a cabo el proyecto de inversión denominado Grifo Lual Petrol (fojas 1).

20. Que, está probado en autos que “el predio” es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, inscrito en la partida n.º P01068381 del Registro de Predios de Lima, el cual constituye un **bien de dominio público**, al constituir un lote de equipamiento urbano derivado del procedimiento de formalización de la propiedad informal realizado por COFOPRI, ello de conformidad con los artículos 58º[7] y 59º[8] del Decreto Supremo 013-99-MTC, por lo que el mismo tiene el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73º[9] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)[10] del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento” y

el literal g)[11] del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual no puede ser objeto de acto de administración como el usufructo por esta Superintendencia.

Respecto del tercer presupuesto

21. Que, antes de verificar el tercer presupuesto se debe dejar en claro que, para esta Subdirección, este presupuesto procede únicamente respecto de predios en donde ya se viene brindando un servicio o uso público por parte del titular o administrador del predio, pues este se encuentra en mejor condición para evaluar si el otorgamiento del derecho solicitado desnaturaliza u obstaculiza el servicio o uso público que viene brindando “el predio”.

22. Que, en ese sentido, de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se determinó, entre otros, que en el asiento 00006 de la partida n.º P01068381 del Registro de Predios de Lima consta la afectación en uso a favor del Pueblo Joven Laderas de Chillón primera explanada; sin embargo, mediante Resolución n.º 903-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de setiembre de 2015, se extinguió la referida afectación, conforme consta inscrito en el asiento 00010 de la referida partida citada.

23. Que, de lo expuesto, se concluye que sobre “el predio” actualmente **no recae ningún acto de administración** emitido por esta Subdirección, de lo que se infiere que **esta Superintendencia cuenta con el dominio pleno** de éste y por tanto apto para ser entregado al servicio o uso público a una entidad pública.

24. Que, Ficha Técnica N°0660-2018/SBN-DGPE-SDS producto de la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 18 de abril de 2018, se determinó la existencia de una caseta de vigilancia prestado por la empresa Mabe Services S.R.L y un letrero de metal instalado en “el predio” que señala la titularidad del Estado.

25. Que, en virtud de lo expuesto, está demostrado en autos que sobre “el predio” no se viene brindando ningún servicio o uso público; condición que debe acreditarse previamente a la evaluación sobre desnaturalización u obstaculización a cargo de la autoridad competente; a ello se debe agregar que a la fecha tampoco cuenta con un administrador encargado del servicio o uso público; por lo que no cumple con lo exigido por el tercer presupuesto descrito en el décimo sexto considerando de la presente resolución; debiendo declararse improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

26. Que, en relación al pedido de entrega provisional de “el predio”, se debe indicar que en la medida que se ha determinado la improcedencia del presente procedimiento no corresponde evaluar la entrega provisional del mismo.

27. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva n.º 004-2011/SBN”, la Resolución N° 005-2019/SBN-GG de fecha fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0721-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de agosto de 2020 (folios 55 y 59).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de constitución del derecho de **USUFRUCTO**

DIRECTO POR CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN, presentada por Luis Alfredo García Cárdenas, en su calidad de Subgerente de la **EMPRESA DE TRANSPORTE LUAL PETROL S.A.**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Comuníquese y archívese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

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

[2] Aprobado con Decreto Supremo N.º. 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] El artículo 89° se encuentra comprendido dentro del Subcapítulo XIII, el mismo que se encuentra dentro del Capítulo IV (denominado "De los bienes inmuebles de dominio privado") de "el Reglamento".

[5] Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 21 de julio de 2018.

[6] **Decreto Supremo Nº 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.

[7] **Artículo 58.-** Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

[8] **Artículo 59.-** Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

[9] **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[10] **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[11] **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.