



RESOLUCIÓN N° 1362-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 965-2019/SBN-SDAPE que contiene la solicitud presentada por **JUAN CARMELO LEÓN VILLARROEL**, mediante la cual peticona la constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO** de las áreas de 1 200 000 m² (120,00 ha, en adelante "predio 1") y 5 340 000 m² (534,00 ha, en adelante "predio 2"), ubicados a la altura del kilómetro 46,5 del margen izquierdo de la autopista Panamericana Sur en el Sector Quebrada – Chamaure, en el distrito de Santo Domingo de los Olleros, provincia de Huarochiri y departamento de Lima (en adelante "los predios"); 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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "TUO" de la "Ley"), su reglamento² y modificatorias (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 Estatales³ (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 25 de julio de 2019 (S.I. n.° 25033-2019), **JUAN CARMELO LEÓN VILLARROEL** (en adelante "el administrado") peticonó la constitución del derecho de usufructo directo del área de 1 200 000 m² (120,00 ha); asimismo, **manifestó que viene desarrollando trabajos de inversión relacionados a la extradición de material no metálico** (folios 1 y 2). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de un contrato privado de compra venta del 30 de abril de 2013 (folios 4 al 9); **b)** plano de ubicación, lámina U-01 del área de 1 200 000,00 m² (120,00 ha) de abril de 2018 (folio 10); **c)** plano perimétrico, lámina P-01 del área de 1 200 000 m² (120,00 ha) de abril de 2018 (folio 11); **d)** memoria

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo N.° 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.



descriptiva del área de 1 200 000 m² (120,00 ha) de abril de 2018 (folio 12 y 13); y, e) plano de perimétrico, lámina U-01 del área de 5 340 000 m² (534,00 ha) de abril de 2019 (folio 14); y f) memoria descriptiva del área de 5 340 000 m² (534,00 ha) de abril de 2019 (folio 15 y 16);

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 estatal⁴ 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.º 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.º 044-2011-SBN y modificada con las Resoluciones n.ºs 009-2013/SBN y 024-2017/SBN (en adelante “la Directiva”);

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, de lo señalado en los numerales 2.5 y 3.3 de “la Directiva” tenemos 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, es decir, tienen que estar previamente saneados**, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto su condición jurídica y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo;

7. Que, los requisitos generales del usufructo directo se encuentran detallados en los literales de la a) a la i) del numeral 3.1 de “la Directiva”, mientras que los requisitos específicos para acreditar la causal de proyecto de inversión se encuentran en el literal j) y para acreditar la causal de posesión se encuentran en el literal k);

8. 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 bajo competencia de 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

9. 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”, quien adjuntó información técnica de dos áreas de 1 200 000,00 m² (120,00 ha – “predio 1”) y 5 340 000,00 m² (534,00 ha – “predio 2”), las mismas que se contrastaron con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Brigada n.º 00886-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2019 (folios 17 al 24), determinándose, entre otros, lo siguiente:

Respecto al “predio 1” (120,00 ha)

i) De la revisión de la base gráfica denominada Base Única_SBN de predios del Estado, tenemos un área aproximada de 80,85 ha (representa el 67% del “predio1”) recaería sobre

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”.





RESOLUCIÓN N° 1362-2019/SBN-DGPE-SDAPE

el predio inscrito en la partida 12371049 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado y anotado con CUS n.° 53872;

ii) de la revisión de la base gráfica referencial de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP tenemos que aproximadamente el área de 91,41 ha (representa el 75 % del "predio 1") se encuentra inscrito en la partida n.° 11069102 del Registro de Predios de Lima a favor de la Comunidad Campesina Cucuya, asimismo, aproximadamente el área de 80,86 m² (representa el 67 %) se encuentra inscrito en la partida n.° 12371049 y el área de 79,10 m² (representa el 66 %) se superpone con el predio inscrito en la partida n.° 49059060 del Registro de Predios de Lima, ambos a favor del Estado. Es necesario precisar que de acuerdo a la base, los predios inscritos en la partida n.os 11069102 (Comunidad Campesina Cucuya) y 12371049 se superponen entre sí;

iii) de la revisión de la Base gráfica referencial de Comunidades Campesinas, "el predio 1" estaría superpuesto con la Comunidad Campesina de Cucuya y con la Comunidad Campesina de Llanac;

Respecto al "predio 2" (534,00 ha)

iv) De la revisión de la base gráfica denominada Base Única_SBN de predios del Estado, tenemos que un área aproximada de 446,37 ha (representa el 84% del "predio 2") recaería sobre el predio inscrito en la partida 12371049 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado y anotado con CUS n.° 53872; asimismo, un área aproximada de 2,69 ha (representa el 0,50% del "predio 2") recaería sobre el predio inscrito en la partida n.° 12444752 del Registro de Predios de Lima a favor de esta Superintendencia con CUS n.° 53284, además, un área aproximada de 74,41 ha (representa el 14% del "predio 2"), recaería sobre el predio inscrito en la partida 49059060 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado y anotado con CUS n.° 26701, mientras que un área aproximado de 2,05 ha (representa el 0,4% del "predio 2") recaería sobre el predio inscrito en partida n.° 49071459 del Registro de Predios de Lima a favor del Consejo Distrital de San Bartolo con CUS n.° 129597. Se precisa que las partidas registrales se superponen entre sí;

v) de la revisión de la base gráfica referencial de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP tenemos que aproximadamente el área de 434,95 m² (representa el 81 % del "predio 2") se encuentra inscrita en la partida n.° 11069102 del Registro de Predios de Lima a favor de la Comunidad Campesina Cucuya, asimismo, aproximadamente el área de 446,37 m² (representa el 83 % del "predio 2") se encuentra inscrito en la partida n.° 12371049 y el área de 89,04 ha (representa el 17 %) se superpone con el predio inscrito en la partida n.° 49059060 del Registro de Predios de Lima, ambos a favor del Estado. Precisando que las partidas registrales antes mencionadas en encuentran superpuestas ente sí;

vi) de la revisión de la Base gráfica referencial de Comunidades Campesinas, el "predio 2" estaría superpuestos con la Comunidad Campesina de Cucuya, con la Comunidad Campesina de Llanac y con la Comunidad Campesina de Chilca;

vii) el "predio 2" se encuentra superpuesto parcialmente con la servidumbre de paso otorgado a la empresa S.M.R.L. Romanato I, la misma que cuenta con el contrato n.° 009-2016/SBN-DGPE;

Respecto al "predio 1" y al "predio 2"

viii) según la base gráfica de procesos judiciales, se encuentra el expediente judicial n.° 100-2014 sobre mejor derecho de propiedad seguido por esta Superintendencia en contra de la Comunidad Campesina Cucuya ante el Juzgado Civil de Lurín;

ix) de la revisión del sistema de información nacional de bienes estatales los CUS n.os 53284 (partida registral n.° 12444752) y 26701 (partida registral n.° 49059060) se encuentran con la sub condición "en saneamiento" y con la calificación de "duplicidad registral", asimismo, el CUS n.° 129597 (partida registral n.° 49071459) se encuentra con la sub condición "en saneamiento" y con la calificación de "no indica área ni linderos";



x) de la revisión del aplicativo GEOCATMIN, se verificó que el "predio 1" y el "predio 2" se encuentran parcialmente sobre área restringida denominada Área de Defensa Nacional "Cruz de Hueso", con código OT000019; asimismo, se observó que el "predio 1" se encuentra superpuesto parcialmente con la concesión minera Katty Primera IV 2016 con código 010324816 y el "predio 2" se encuentra superpuesto parcialmente sobre concesión minera Romanato I con código 010304305 y Romanato II con código 010304405. Además, se debe mencionar que el "predio 2" se encuentra sobre Ecosistema Frágil denominado "Loma Caringa" con código CF000034;

xi) según información del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, el "predio 1" y el "predio 2" se encuentran sobre vía de la Red Vial Vecinal denominada LM-803 del Tramo Emp. LM-801 – Pta. Carretera. Asimismo, según información encontrada en la carta nacional 25 J, se puede observar el "predio 1" se superpone con la quebrada Chamaure y el "predio 2" se superpone con la quebrada Chamaure y la quebrada Río Seco;

xii) según la imagen satelital se pudo observar que el "predio 1" y el "predio 2" se encuentran sobre área aparentemente eriaza, además se observa superposición con bienes de dominio público hidráulico (quebradas) y con vías.

10. Que, conforme a lo indicado en la evaluación técnica se advierte que el "predio 1" y el "predio 2" recaen sobre predios que presentan superposiciones entre sí (incluso se superponen con comunidades campesinas), estando por tanto pendientes de saneamiento. Asimismo, el predio inscrito en la partida n.º 12371049 del Registro de Predios de Lima se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra, por lo que de conformidad al literal a) del numeral 2.2 del artículo 2º de "el Reglamento" constituye un bien de dominio público;

11. Que, adicionalmente tenemos que el "predio 1" y el "predio 2" recaen sobre vía de la Red Vial Vecinal, al respecto se debe precisar que las infraestructuras viales, vías férreas, caminos y otros constituyen bienes de dominio público, de conformidad señalado en el literal a) del numeral del artículo 2º de "el Reglamento";

12. Que, por otro lado, respecto a la superposición del "predio 1" y del "predio 2" con quebradas, es necesario tener presente los numerales 2.3, 2.6 y 2.22 del ítem de Análisis del Informe Legal N.º 017-2017-ANA-OAJ del 03 de enero de 2017, en los que la Oficina de Asesoría Jurídica de la Autoridad Nacional del Agua señaló:

"2.3 En relación a los cauces de los cuerpos de agua, los artículos 108º y 109º del Reglamento de la Ley de Recurso Hídricos aprobado por Decreto Supremo N.º 01-2010-AG, distingue entre cauce activo o inactivo (quebrada seca) pero en ambos casos señala que constituyen bienes de dominio del Estado".

*"2.6. Una vez precisado ello, a fin de determinar la aplicabilidad de la Ley de Recursos Hídricos en quebradas secas, así como la determinación de la faja marginal de una quebrada seca, es pertinente señalar que **de acuerdo a lo establecido en el artículo 7º de la precitada Ley, el agua y los bienes naturales asociados a esta, entre estos, los cauces y las fajas marginales, constituyen bienes de dominio público hidráulico**, por lo que toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua".*

"2.22 La exclusión de las áreas citadas [las ribereñas, márgenes de álveos, cauces de ríos y tierras de protección ribereña] se debe a que estas constituyen bienes de dominio público hidráulico, ello a fin de resguardar que no se otorguen derechos que puedan contravenir los fines propios de tal categoría, toda vez que fueron definidos como tales por una razón: el interés público, y en particular con la finalidad de salvaguardar la seguridad de las personas, teniendo en consideración que los cauces inactivos podrán activarse y las fajas marginales ser utilizados como cauces." (Resaltado es nuestro).

13. Que, conforme a lo expuesto en la presente Resolución, el derecho de usufructo se constituye sobre predios de dominio privado estatal debidamente saneados de conformidad numeral 2.5 de "la Directiva", situación que no se cumple en el presente caso ya que el "predio 1" y el "predio 2" no sólo recaen en bienes pendientes de saneamiento sino que recaen en bienes de dominio público, por lo cual, corresponde declarar improcedente el pedido de "el administrado" y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución.

14. Que, adicionalmente, se deja constancia que "el administrado" no ha precisado la causal del usufructo directo a la que se acoge, no habiéndosele requerido dicha precisión ni la acreditación de los requisitos específicos de la causal toda vez que





RESOLUCIÓN N° 1362-2019/SBN-DGPE-SDAPE

su pedido no ha pasado el primer y segundo orden de calificación señalados en el octavo considerando de la presente Resolución.

15. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN". Asimismo, poner de conocimiento del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA la presente resolución, para los fines de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", "la Directiva", la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 2354-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre de 2019 (folios 39 y 40).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO**, presentada por **JUAN CARMELO LEÓN VILLARROEL**, 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.- PONER de conocimiento al Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA la presente resolución, para los fines de su competencia

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

Comuníquese y archívese.-




Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES