

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0643-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 18 de junio del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.° 1095-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la empresa **NAVISAN S.A.**, representada por **RAÚL ENRIQUE SÁNCHEZ SABOGAL**, mediante la cual peticiona el **USUFRUCTO**, respecto de un área de 4 306,52 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del km 6 de la Carretera Lima – Pucusana, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11529780 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS n.° 37662; 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 aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo n.° 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 aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (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 escritos presentados el 13 y 20 de noviembre de 2020 [(S.I. n.°<sup>OS</sup> 19722-2020, 19755-2020 y 20272-2020), folios 1 al 4, 32 al 33 y 48 al 50, respectivamente], la empresa **NAVISAN S.A.**, representada por **RAÚL ENRIQUE SÁNCHEZ SABOGAL**, (en adelante “la administrada”), solicitó la constitución del derecho de usufructo directo por causal de proyecto de inversión de un área de 4 306,69 m<sup>2</sup> (“zona 2”), ubicada a la altura del km 6 de la Carretera Lima – Pucusana, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.° 11529780 del Registro de Predios Lima, por el plazo de 10 años, para destinarla a la implementación de parte de la vía carrozable por la cual se accede a la zona del “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana”, precisando que la ejecución del citado proyecto ya fue revisado y aprobado anteriormente por esta Superintendencia como un proyecto de inversión, señalando además que el área solicitada es indispensable para que puedan contar con un área de parqueo de los vehículos que ingresarán al proyecto y para lograr la continuidad del cerco perimétrico que delimita las áreas que han sido otorgadas por esta Superintendencia (Justificación Técnica). Asimismo, señaló que el citado proyecto fue autorizado por la Autoridad Portuaria Nacional (en adelante “APN”) mediante el Acuerdo n.° 1403-316-14/01/2014-D, la Resolución de Acuerdo de Directorio n.° 058-2015-APN/DIR del 12 de noviembre de 2015 y con la Resolución de Acuerdo de Directorio n.° 052-2016-APN/DIR del 12 de agosto de 2016, modificada por las Resoluciones de Acuerdo de Directorio n.°<sup>OS</sup> 076-2016-APN/DIR del 22 de noviembre 2016 y 046-2017-APN/DIR del 09 de agosto de 2017, por lo que indicó que se debe tomar en cuenta que esta Superintendencia y “la administrada” han suscrito un contrato de usufructo (Contrato n.° 18-2019/SBN-DGPE del 12 de abril de 2019) en términos similares y bajo los mismos supuestos a los que actualmente solicita. Adicionalmente, solicitó la entrega provisional del área solicitada en aplicación del artículo 49-A del Reglamento de la Ley n.° 29151, aprobada con D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA, toda vez que manifiesta que hay peligro de invasión por parte de pobladores del asentamiento humano contiguo. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado de Vigencia de Poder del presidente del directorio del 09 de setiembre de 2020 (Código n.° 97217950), expedido por la Oficina Registral Callao de la Zona Registral IX – Sede Lima (folios 6 al 8); **b)** memoria descriptiva de noviembre de 2020 (folio 34); **c)** plano perimétrico PU-01 (zona 1) de noviembre de 2020 (folio 35); y, **d)** certificado literal de la partida n.° 11529780 del Registro de Predios de Lima (folios 38 al 47).

4. Que, al respecto se debe precisar que “la administrada” ingresó su pedido durante la vigencia del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA<sup>[1]</sup> (en adelante “Reglamento derogado”), derogado a través del numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA. Sobre el particular tenemos que el artículo 89º del “Reglamento derogado” establecía que las modalidades de constitución de derecho de usufructo, son por convocatoria pública o de manera directa; siendo que la constitución directa del derecho de usufructo podía efectuarse por las siguientes causales: **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. Asimismo, el procedimiento y los requisitos para la procedencia del usufructo se encontraban 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”).

5. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, durante la vigencia del “Reglamento derogado” se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada” (S.I. n.ºs 19722-2020, 19755-2020 y 20272-2020), la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitieron los Informes Preliminares n.ºs 03399-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2020 (folios 51 al 55) y 03455-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de diciembre de 2020 (folios 195 y 196), en los que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** existe discrepancia entre el área solicitada de 4 306,69 m<sup>2</sup> con el que se consigna en el plano perimétrico y la memoria descriptiva que señala un área de **4 306,52 m<sup>2</sup>** (en adelante “el predio”), siendo que esta última área guarda relación con el área graficada y que corresponde evaluar; **ii)** revisada la Base Gráfica Única que obra en esta Superintendencia y la base SUNARP se verificó que “el predio” se superpone totalmente con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11529780 del Registro de Predios Lima y anotado con CUS n.º 37662, sin embargo, éste no se encuentra actualizado con todas las independizaciones a la fecha; **iii)** en el asiento D00001 de la citada partida registral obra inscrito una medida cautelar de anotación de demanda en los seguidos por María Raida Cueva Calderón contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales sobre prescripción adquisitiva de dominio (expediente judicial n.º 00587-2016-64-3003-JR-CI-01) de un área de 562,20 m<sup>2</sup>; **iv)** “el predio” se superpone en un área de 509,47 m<sup>2</sup> (representa el 11,83% de “el predio”) con el polígono correspondiente a la servidumbre de paso, tránsito y ocupación de la empresa Corporación Lindley S.A, la cual fue otorgada para la instalación de tuberías de las líneas de agua de mar y agua de rechazo o salobre, a través de la Resolución n.º 1214-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2015; **v)** según el aplicativo SINABIP, sobre el CUS n.º 37662 recaen seis (6) procesos judiciales en trámite (Legajos n.ºs 039-2014, 085-2011, 096-2020, 124-2012, 137-2017, 285-2016) y está ocupado parcialmente por terceros; **vi)** de acuerdo al geoportal del GEOCATMIN “el predio” se ubica en zona urbana; **vii)** “el predio” recae en Zona de Protección y Tratamiento Paisajística aprobada según la Ordenanza n.º 1086-MML y al parecer sobre Otros Usos (Base FAP Punta Lobos); **viii)** se advirtió que el Consejo Directivo de la Asociación Gremio de Pescadores de Pucusana solicitó sobre la totalidad de “el predio” la venta por subasta pública ante la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) de esta Superintendencia (Expediente n.º 307-2020/SBNSDDI); **ix)** según la Base Gráfica de Procesos Judiciales sobre “el predio” se han identificado tres (3) procesos judiciales en trámite, sin embargo, dicha Base se encuentra en proceso de actualización por lo que no se pueden descartar la existencia de otros procesos judiciales sobre “el predio”: **a)** respecto a un área de 3 040,09 m<sup>2</sup> (representa el 79.59% de “el predio”) se advirtió el proceso judicial de impugnación de resolución administrativa seguido por la empresa NAVISAN S.A. contra esta Superintendencia (Expediente judicial n.º 04322-2016 - Legajo n.º 285-2016); **b)** respecto a un área de 15,81 m<sup>2</sup> (representa el 0.37% de “el predio”) se advirtió el proceso judicial de desalojo seguido por esta Superintendencia contra la Asociación de Propietarios de Cerro Colorado (Expediente judicial n.º 081-2014 - Legajo n.º 039-2014) y **c)** respecto a un área de 243,31 m<sup>2</sup> (representa el 5.65% de “el predio”) se advirtió el proceso judicial de reivindicación seguido por esta Superintendencia contra Manuel Armando Navarro Chumpitaz (Expediente judicial n.º 374-2012 - Legajo n.º 124-2012); **x)** se realizó la Búsqueda Catastral n.º 1025-2020/SBN-DGPE-SDAPE, advirtiéndose superposición de “el predio” con los CUS n.ºs 37662 y 59381<sup>[2]</sup>, sin embargo, este último se trataría de un desfase gráfico producto de las conversiones que realiza el visor; **xi)** al parecer “el predio” no se encontraría en el área del proyecto de inversión denominado “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana”; **xii)** no se ha podido determinar si el área materia de solicitud se superpone con el área señalada por la Municipalidad Distrital de Pucusana mediante la S.I. n.º 08928-2016<sup>[3]</sup> (folio 99), por lo que se recomienda, de ser el caso, solicitar el plano de trazado y lotización en formato digital georeferenciado o el plano perimétrico con cuadro de coordenadas UTM de la misma y realizar la consulta respectiva a la Municipalidad Distrital de Pucusana respecto a la posible afectación de esta u otra con el área solicitada; **xiii)** **revisadas las imágenes satelitales vigentes al 30 de octubre de 2018 del aplicativo Google Earth, se observó que “el predio” se emplazaría sobre una vía de acceso** y al parecer sobre un muro perimetral; es decir, aparentemente “el predio” se superpone con un predio colindante en un área aproximada de 2 048,00 m<sup>2</sup> (representa el 47.55% de “el predio”), debiendo precisarse que la ubicación de “el predio” está en función a la información proporcionada por su representada en Datum WGS84 (no se indicó si esta corresponde a un área transformada con programa y factor correspondiente); **xiv)** al transformar el área remanente inscrita en el Asiento B00008 de la partida n.º 11529780 de Datum PSAD 56 a WGS84 en el programa ArcGIS 10.8.1 y visualizarla en la imagen satelital Google Earth de fecha 30 de octubre de 2018, al parecer éste se encontraría relativamente girado y superpuesto con sus colindantes sur y par del sur este, por lo que, en su oportunidad será necesaria la inspección técnica y el levantamiento perimétrico para verificar dicha superposición; y, **xv)** “la administrada” señala que “el predio” será destinado para la implementación de parte de la vía carrozable por la cual se accede a la zona del proyecto, uso que de ser el caso se deberá consultar a la Municipalidad correspondiente, a fin de determinar la compatibilidad con la zonificación donde recae el predio y otras restricciones de existir.

6. Que, posteriormente, mediante escrito presentado el 09 de diciembre de 2020 [(S.I. n.º 21989-2020), folio 198], “la administrada” aclaró y precisó que por error involuntario indicó en el acápite II de Justificación Técnica de la S.I. n.º 19722-2020, que la zona 2 será destinada como “*parqueo de los vehículos que ingresarán al Proyecto, así como para lograr la continuidad del cerco perimétrico que delimita el área*”, sin embargo, lo correcto es señalar que la intención de solicitar el derecho de usufructo sobre la zona 2 es asegurar y garantizar que las vías de acceso no sean ocupadas de forma ilegal por terceros y para ello se implementará como vía carrozable – continuando la vía ya existente.

7. Que, considerando a que “la administrada” en sus solicitudes hizo referencia al procedimiento de usufructo tramitado en el Expediente n.º 941-2015/SBNSDAPE, se revisaron los antecedentes del mismo, advirtiéndose que mediante Resolución n.º 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de abril de 2018 (folios 56 al 61), esta Subdirección constituyó el derecho de usufructo directo por causal de proyecto de inversión por el plazo de 10 años, en vía de regularización con eficacia anticipada al 27 de mayo de 2016, a favor de la empresa NAVISAN S.A., respecto de cinco áreas que hacen un

total de 169 554,45 m<sup>2</sup>, ubicadas al suroeste de la Agrupación de Familias Ampliación Pueblo de Pucusana, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forman parte de los terrenos de mayor extensión inscritos en las partidas n.ºs 11529780, 12306179, 12469767 y 13439606 del Registro de Predios de Lima; siendo que el proyecto de inversión estuvo sustentado en el proyecto de inversión “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana” autorizado por la Autoridad Portuaria Nacional (en adelante “APN”) con el Acuerdo n.º 1403-316-14/01/2014-D (folio 75), la Resolución de Acuerdo de Directorio n.º 058-2015-APN/DIR del 12 de noviembre de 2015 (folios 82 y 83) y con la Resolución de Acuerdo de Directorio n.º 052-2016-APN/DIR del 12 de agosto de 2016 (folios 174 al 181), modificada por las Resoluciones de Acuerdo de Directorio n.ºs 076-2016-APN/DIR del 22 de noviembre 2016 (folios 163 al 173) y 046-2017-APN/DIR del 09 de agosto de 2017 (folios 252 al 257). Asimismo, como parte del citado procedimiento se suscribió el Contrato n.º 18-2019/SBN-DGPE del 12 de abril de 2019 (folios 182 al 187), en cuyo numeral 6.1 de la Cláusula Sexta se estableció que el plazo del usufructo culminará el 26 de mayo de 2026.

8. Que, asimismo, conforme a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 03399-2020/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” recae en Zona de Protección y Tratamiento Paisajística según la Ordenanza n.º 1086-MML que “Aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana que forman parte de las áreas de tratamiento normativo I y IV – Balnearios del Sur de Lima Metropolitana”. Al respecto, tenemos que el artículo 8º de la citada Ordenanza prohíbe *“la ocupación de áreas calificadas como Zona de Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas calificadas como Riesgo Geotécnico RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”*. Concordante con ella tenemos que el artículo 8 de la Ordenanza n.º 1852-MML, “Ordenanza para la conservación y gestión de áreas verdes en la provincia de Lima”, considera entre los tipos de áreas verdes de uso público, a los Parques de Protección Paisajística que *“son todas las áreas zonificadas como de protección y tratamiento paisajista - PTP en la Provincia de Lima, y en las cuales se realizarán acciones de forestación o enverdecimiento con especies vegetales, que permiten la conservación de laderas y la prevención de ocupación informal y reducción de riesgos ante desastres naturales”*. Por tanto, de las normas antes citadas *“se advierte que la zonificación y calificación de los terrenos como PTP, constituye una exigencia o prohibición de no usar el suelo para fines diferentes a la arborización, tratamiento paisajista, forestación, reverdecimiento u otros similares”*<sup>[4]</sup>.

9. Que, en dicho contexto tenemos que el numeral 3.2 de “la Directiva” establecía 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”*, razón por la cual, mediante el Oficio n.º 06443-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2020 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección realizó observaciones a la solicitud de “la administrada” (folios 219 y 220), a efectos de que cumpla con indicar y adjuntar, entre otros, lo siguiente: **i) “la administrada” no cumplió con presentar la documentación establecida en el literal j) del numeral 3.1 de “la Directiva”, únicamente señaló que la ejecución del “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana” fue revisado y anteriormente aprobado por esta Superintendencia;** sin embargo, conforme a lo indicado en el Informe Preliminar n.º 03399-2020/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” no se encontraría formando parte del citado proyecto, por lo que se le requirió presentar copia simple del documento que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente aprueba dicho proyecto, en el sentido que se encuentra acorde con sus fines; siendo que en el documento de aprobación del proyecto o en sus antecedentes sustentatorios debía constar el área en el que se ejecutará el proyecto, el mismo que debe guardar relación con el área materia de solicitud; **ii)** se solicitó a “la administrada” que indique si ha solicitado a la fecha el otorgamiento de la habilitación portuaria, si han habido modificaciones a las Resoluciones de Acuerdo de Directorio de la “APN” respecto al “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana” o al Plan Maestro (folios 131 al 155) obrante en el Expediente n.º 941-2015/SBNSDAPE; habiéndose precisado que la información solicitada es necesaria para evaluar el pedido, ya que en el numeral 4.3 del Plan Maestro (folios 131 al 155) obrante a folios 321 en el Expediente n.º 941-2015/SBNSDAPE, se señala que: *“Las nuevas áreas que requiere el puerto para desarrollar los estudios se indican en el plano del Anexo N° 1, en el Plano de Áreas, como a continuación se indica: (...) Área Terrestre 263 251,27 m<sup>2</sup>”* (folio 146); asimismo, porque se advirtió que las Resoluciones de Acuerdo de Directorio de la “APN” en relación al proyecto portuario, obrantes en el Expediente n.º 941-2015/SBNSDAPE, han ido teniendo modificaciones, siendo que al momento de emitirse la Resolución n.º 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE el proyecto contaba con viabilidad técnica portuaria definitiva; **iii)** conforme a lo indicado en el Informe Preliminar n.º 03399-2020/SBN-DGPE-SDAPE, el área solicitada (4 306,69 m<sup>2</sup>) no corresponde al que se consignó en el plano perimétrico y la memoria descriptiva remitidos por “la administrada” (área de 4 306,52 m<sup>2</sup>), siendo que esta última área guarda relación con el área graficada en el Plano Perimétrico – Ubicación (plano de consulta) n.º 2165-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de diciembre de 2020 (folio 197) y que está siendo materia de evaluación, por lo cual, se solicitó que “la administrada” dé conformidad al área graficada en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 2165-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folio 197); **iv)** “la administrada” solicitó la constitución del derecho de usufructo de “el predio” por el plazo de 10 años, haciendo referencia a que el presente pedido está relacionado al “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana”, respecto al cual está Superintendencia otorgó el derecho de usufructo de un área total de 169 554,45 m<sup>2</sup> mediante la Resolución n.º 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE y suscribió el Contrato n.º 18-2019/SBN-DGPE, siendo que el plazo del citado derecho culminará el 26 de mayo de 2026; en ese sentido, se indicó que se está considerando que el presente pedido es hasta el 26 de mayo de 2026, respecto a lo cual se solicitó la conformidad de “la administrada”; **v)** se advirtió que no cumplió con presentar el requisito establecido en el literal i) del numeral 3.1 de “la Directiva”, por lo cual se solicitó que presente la Declaración Jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado, de conformidad con el artículo 22º de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, concordado con el artículo 1366º del Código Civil; **vi)** respecto a la solicitud de entrega provisional de “el predio” en aplicación del artículo 49-A de “el Reglamento”, toda vez que “la administrada” manifestó que hay peligro de invasión por parte de los pobladores del asentamiento humano contiguo, se hizo la precisión de que el numeral 3.7-A de “la Directiva”<sup>[5]</sup> señala que la entrega provisional puede realizarse una vez determinada la contraprestación, por lo que se hizo de conocimiento de “la administrada” que este extremo de su pedido se evaluaría en su oportunidad; asimismo, considerando que en el numeral 2.6 de “la Directiva” se señala que *“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”*, por lo que, se hizo de conocimiento de “la administrada” que se harán las consultas correspondientes a la Municipalidad. Para tal efecto, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil)**, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que presente la documentación solicitada, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud de conformidad con el numeral 3.2 de “la Directiva”.



10. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” a la dirección indicada para tales efectos en sus solicitudes, el 05 de enero de 2021, conforme obra en el cargo de recepción (folios 219 y 220); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 *Ley del Procedimiento Administrativo General* aprobado con el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS [6] (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 20 de enero de 2021.**

11. Que, en atención a ello, mediante escrito presentado el 12 de enero de 2021 [(S.I. n.º 00634-2021), folio 234], “la administrada” se pronunció indicando lo siguiente: **i)** dio conformidad al Plano Perimétrico – Ubicación n.º 2165-2020/SBN-DGPE-SDAPE; **ii)** informó que ante la **Autoridad Portuaria Nacional viene siguiendo el procedimiento vinculado al uso de “el predio”, por lo que se reservó el derecho a complementar o ampliar los argumentos expuestos**; **iii)** precisó que el destino que se pretende dar a “el predio” se detalla de forma más amplia en la memoria descriptiva que adjuntó con la presente solicitud; y, **iv)** adjuntó una memoria descriptiva -Áreas adicionales para el Proyecto Portuario de NAVISAN (folios 234 al 236) sin fecha ni vistos ni firma de profesional competente, en el que señaló, entre otros, que: *“A fin de garantizar la conectividad del proyecto se está solicitando la zona 2 con de 4306.5 metros cuadrados, misma que sigue el alineamiento del usufructo existente y donde se desarrollará una pista de acceso al terminal (...)”*; asimismo, indicó que *“no se ha previsto el asfaltado, pero se coordinará con la municipalidad para incluir la vía en el plan vial y dotarlo de las características que se requieran. Finalmente se realizará la señalización de la vía de acuerdo a las dimensiones de ley, con pintura blanca y amarilla de alta reflectividad”*.

12. Que, por otro lado, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio” de conformidad al numeral 3.3 de “la Directiva”, se hicieron las consultas que se detallan en los siguientes considerandos, tanto a las unidades orgánicas de esta Superintendencia como a entidades públicas, siendo que a estas últimas se les otorgó **el plazo de siete (07) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de la notificación, para que remitan la información solicitada de acuerdo al numeral 3 del artículo 143 [7] y del artículo 87 del “TUO de la LPAG”.

#### Sobre las consultas efectuadas a las unidades orgánicas de la SBN

13. Que, mediante Memorando n.º 03468-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de diciembre de 2020 (folio 189), se solicitó a la Procuraduría Pública (en adelante “PP”) de esta Superintendencia que informe si existen procesos judiciales que recaigan sobre “el predio”, así como información sobre el estado de los siguientes procesos judiciales: **i)** expediente judicial n.º 04322-2016 - Legajo n.º 285-2016; **ii)** expediente judicial n.º 081-2014 - Legajo n.º 039-2014; y, **iii)** expediente judicial n.º 374-2012 - Legajo n.º 124-2014. Dicho requerimiento fue atendido mediante el Memorando n.º 01454-2020/SBN-PP del 08 de diciembre de 2020 (folio 190), en el que la “PP” señaló, entre otros, lo siguiente: **i)** el expediente judicial n.º 04322-2016, sobre impugnación de resolución administrativa seguido por “la administrada” contra la SBN, se encuentra con recurso de Casación en la Corte Suprema interpuesto por demandante; **ii)** con Resolución n.º 9 del 02 de diciembre de 2019 se dispuso admitir a trámite el expediente judicial n.º 081-2014, sobre desalojo seguido por la SBN contra la Asociación de Propietarios de Cerro Colorado; y, **iii)** expediente judicial n.º 374-2012, sobre reivindicación seguida por la SBN contra Manuel Armando Navarro Chumpitaz, se encuentra en trámite pendiente de emitir el Auto de Saneamiento.

14. Que, mediante Memorando n.º 03491-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de diciembre de 2020 (folio 191), se solicitó a la “SDDI” que informe si tiene algún pedido, procedimiento en trámite u otro de acuerdo a sus funciones, sobre “el predio”. Dicho requerimiento fue atendido mediante Memorando n.º 02892-2020/SDN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2020 (folio 192), en la que la “SDDI” señaló, entre otros, lo siguiente: **i)** respecto al Expediente n.º 307-2020/SBN-SDDI, sobre Subasta Pública solicitada por la Asociación Gremio de Pescadores de Pucusana, mediante Oficio n.º 1703-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 193), la “SDDI” comunicó a la citada Asociación que al encontrarse el predio incorporado al portafolio inmobiliario del Estado, dicha Subdirección evaluará, de ser el caso, su incorporación en algún proceso de subasta pública que realice esta Superintendencia, y de resultar procedente la convocatoria, se pondrá de conocimiento mediante publicación en el Diario Oficial “El Peruano” y en el portal web de esta Superintendencia; asimismo, que se le hará llegar un oficio de invitación, para que, de ser el caso, evalúe participar en el indicado proceso de subasta; y, **ii)** que no existen otros procedimientos en trámite o pendientes de atención.

15. Que, mediante Memorando n.º 03531-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de diciembre de 2020 (folio 194), se solicitó a la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) de esta Superintendencia determinar si las áreas solicitadas por “la administrada” en los Expedientes n.ºs 1094 y 1095-2020/SBN-SDAPE, se superponen con las áreas señaladas por la Municipalidad Distrital de Pucusana en las S.I. n.ºs 08928-2016 (folio 99) y 12468-2016, las cuales de acuerdo a la citada comuna fueron entregadas entre los años 1966-1969 mediante Ley n.º 16233 (folio 100), la cual la facultaba a vender en subasta pública terrenos eriazos fuera del área urbana; asimismo, se solicitó información sobre las acciones realizadas por la “SDS” en relación al Memorando n.º 01409-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2016 (folio 161), con el que esta Subdirección hizo de conocimiento de la citada Subdirección lo indicado por la Municipalidad Distrital de Pucusana, y si como consecuencia de ellas, se ha determinado el área exacta materia de controversia. Dicho requerimiento fue atendido mediante el Memorando n.º 02575-2020/SBN-DGPE-SDS del 23 de diciembre de 2020 (folio 207), en el que la “SDS” señaló, entre otros, lo siguiente: **i)** la “SDS” efectuó una evaluación técnica de las S.I. n.ºs 08928-2016 y 12468-2016 (CUS n.º 37662 y 91403 de titularidad del Estado), donde apreció que habría superposición en lo solicitado por la empresa NAVISAN y lo señalado por la Municipalidad Distrital de Pucusana (polígonos referenciales de acuerdo a la base gráfica de la SBN y el JMAP de la SDS); sin embargo, para mayor seguridad recomendó solicitar a la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia o a Registros Públicos una búsqueda catastral; y, **ii)** en relación al Memorando n.º 1409-2016/SBN-DGPE-SDAPE indicó que no se han efectuado acciones de supervisión debido a que dicha Subdirección cuenta con un Plan de Supervisión donde se determinan las acciones a ejecutar cada año; asimismo, informó que efectuaron acciones de supervisión dentro del CUS n.º 37662 con un área de 30 043,76 m<sup>2</sup>, donde determinaron que un área de 4 497,34 m<sup>2</sup> se encontraba con ocupaciones informales (Informe de Brigada n.º 365-2019/SBN-DGPE-SDS) y en otra área de 1 755,13 m<sup>2</sup> se encontraba desocupada sin registro de construcción alguna (Informe de Brigada n.º 452-2019/SBN-DGPESDS), que sin embargo, de dichas supervisiones no se puede determinar el área exacta materia de consulta.

#### Sobre las consultas efectuadas a las entidades

16. Que, mediante Oficio n.º 06439-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2020 (folio 218), reiterado mediante Oficio n.º 00755-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de febrero de 2021 (folio 227), esta Subdirección solicitó a la Oficina Zonal Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante “COFOPRI”)

que informe si se encuentra llevando a cabo el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad informal sobre “el predio” o sobre un área de mayor extensión que lo comprenda; asimismo, de existir superposiciones se solicitó que nos remita el gráfico o polígono en formato digital de las áreas en superposición, con la finalidad de realizar los recortes y continuar con el trámite correspondiente de ser el caso. Además, se solicitó que remita cualquier otra información que posea respecto del área materia de consulta. En atención a ello, mediante Oficio n.º D000250-2021-COFOPRI-OZLC del 08 de febrero de 2021 [(S.I. n.º 03668-2021), folio 250], “COFOPRI” señaló, entre otros, que no están realizando proceso de formalización en “el predio” y que el mismo no se encuentra superpuesto con pueblos inscritos o posesiones informales en vía de ser formalizados por COFOPRI.

**17.** Que, mediante el Oficio n.º 06505-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2020 (folios 221 y 222), esta Subdirección solicitó a la Autoridad Portuaria Nacional (en adelante “APN”), entre otros, lo siguiente: **i)** que precise si el área (en adelante “zona 1”) solicitada en el expediente n.º 1094-2020/SBNSDAPE y “el predio” forman parte del “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana”, asimismo, se solicitó que remita el gráfico o polígono en formato digital del área terrestre que involucra el citado proyecto; **ii)** toda vez que de acuerdo al Informe Preliminar n.º 03399-2020/SBN-DGPE-SDAPE “el predio” se superpone con la servidumbre de paso, tránsito y ocupación otorgada a favor de la empresa Corporación Lindley S.A., se solicitó que emita opinión respecto a si existe incompatibilidad entre ambos proyectos o si pueden coexistir en dicha área; **iii)** siendo que el artículo 12º del Reglamento de la Ley del Sistema Portuario Nacional, aprobado con el D.S. n.º 003-2004-MTC, señala que *“Los Planes Maestros son instrumentos donde se delimitan las áreas acuáticas y terrestres comprometidas en el desarrollo del puerto o terminal portuario de titularidad pública o privada y las futuras que serán requeridas”*, se solicitó remita copia del Plan Maestro vigente del “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana” de ser el caso, asimismo, se solicitó que precise cuál es el área terrestre que involucra el citado proyecto y remita copia del Plan Maestro del “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana”; **iv)** considerando que a través de los Informes Preliminares n.ºs 03398, 03399 y 03455-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folios 195 y 196) de esta Subdirección, se advirtió que la “zona 1” y “el predio” recaen en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, zonificación que sería incompatible con el proyecto portuario, se solicitó a la “APN” que señale respecto a las coordinaciones que realiza con las Municipalidades sobre el particular y que indique la normatividad que permitiría que en la fase de viabilidad técnica portuaria definitiva se pueda otorgar derechos aun con la existencia de incompatibilidades en cuanto a la zonificación; asimismo, se solicitó que emita opinión respecto a si se debe continuar con el presente pedido aun cuando el área submateria tiene la zonificación de Zona de Protección y Tratamiento Paisajística; **v)** que informe si “la administrada” ha solicitado a la fecha el otorgamiento de la habilitación portuaria y si han habido modificaciones a las Resoluciones de Acuerdo de Directorio citadas en la Resolución n.º 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE, ya que al momento de emitirse la Resolución de constitución del derecho de usufructo, la empresa NAVISAN S.A. contaba con viabilidad técnica portuaria definitiva; asimismo, se solicitó que precise si a la fecha la empresa NAVISAN S.A. tiene vigente la citada autorización definitiva o si se viene tramitando su cancelación de uso del área acuática y franja ribereña; y **vi)** se solicitó a la “APN” que comunique cualquier otra información que posea y que esté relacionada a la determinación de la procedencia del pedido de usufructo de “la administrada”, toda vez que el área terrestre aprobada por la “APN” para la ejecución del “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana”, es materia de interés del Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero – FONDEPES y de la Asociación Gremio de Pescaderos de Pucusana, quienes tienen el apoyo de la Municipalidad Distrital de Pucusana; y, que colindante al proyecto portuario se encuentra el satélite de observación de la Tierra.

**18.** Que, es necesario precisar que mediante Memorando n.º 00171-2021/SBN-GG-UTD del 09 de febrero de 2021 (folio 239), la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia remitió a esta Subdirección las respuestas de la “APN” (S.I. n.ºs 00417-2021 y 01061-2021), siendo que mediante el Oficio n.º 0021-2021-APN-GG-UAJ del 08 de enero de 2021 [(S.I. n.º 00417-2021), folio 237] la “APN” solicitó una ampliación de cinco (5) días hábiles para brindar la opinión solicitada.

**19.** Que, asimismo, mediante Oficio n.º 0067-2021-APN-GG-UAJ del 18 de enero de 2021 [(S.I. n.º 01061-2021), folio 240], la “APN” remitió el Informe Técnico Legal n.º 0007-2021-APN-UAJ-DITEC de la misma fecha (folio 241 al 249), elaborado por la Unidad de Asesoría Jurídica y la Dirección Técnica de la citada entidad, en el que se señaló, entre otros, lo siguiente: **i)** la “zona 1” y “el predio” **no forman parte del “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana”, ambos predios no fueron presentados, en consecuencia no se evaluó técnicamente por motivo de la emisión de la RAD n.º 046-2017-APN/DIR del 09 de agosto de 2017 y la RAD n.º 086-2019-APN/DIR del 02 de septiembre de 2019**, asimismo, remitió en versión digital el gráfico o polígono en formato digital (dwg) del área terrestre que involucra el proyecto; **ii)** mediante carta presentada el 14 de enero de 2021 ante la “APN”, “la administrada” señaló que es necesario incorporar dos (2) áreas adicionales para la correcta ejecución del Proyecto y que para ello se encuentra tramitando ante la SBN el derecho de usufructo sobre las mismas; asimismo, “la administrada” indicó que la justificación técnica y la necesidad de obtener el derecho de estas áreas es para garantizar la viabilidad y ejecución del Proyecto de NAVISAN, señalando que estas áreas son necesarias para garantizar: el acceso irrestricto al puerto, evitando posibles bloqueos en el acceso por parte de la población aledaña; y, el estacionamiento que servirá también como zona de amortiguamiento por seguridad entre el puerto y el exterior donde se ubica el asentamiento humano. Asimismo, la “APN” indicó que de ser así, es decir, de corroborarse en la evaluación correspondiente sería compatible con el proyecto del Terminal Portuario de Pucusana; **iii)** la “APN” no tiene conocimiento de los alcances del proyecto que ejecutaría la empresa Corporación Lindley S.A., pudiendo la instalación de tuberías de las líneas de agua de mar y agua de rechazo o salobre, estar enterradas o sobre el terreno; en consecuencia, la “APN” no puede pronunciarse sobre las posibles interferencias y/o incompatibilidades entre ambos proyectos o si pueden coexistir en “el predio” que se superpone en un área de 509,47 m²; **iv)** no es posible remitir copia del Plan Maestro de la empresa NAVISAN S.A. debido a que de acuerdo con la Decisión Andina n.º 486 “Régimen Común sobre Propiedad Industrial” de la Comisión de la Comunidad Andina, el Decreto Legislativo n.º 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal y la “Guía práctica para la protección mediante Secretos Empresariales” del 2020 del INDECOPI es información protegida como secreto empresarial, dado que versa sobre planes de inversión, planes de negocio y estudios de mercado; no obstante, adjuntó el área terrestre que involucra el proyecto; **v)** la “APN” evalúa los proyectos portuarios presentados por los administrados en el marco de la Ley del Sistema Portuario Nacional - Ley n.º 27943 (LSPN) y su Reglamento (RLSPN) aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2004-MTC y sus modificatorias; no obstante, no cuenta con competencia para pronunciarse sobre los derechos reales de los predios sobre los cuales se desarrollarán los proyectos portuarios, como tampoco sobre el tipo de zonificación de dichas áreas. Los administrados deben presentar a la APN los documentos sobre los predios saneados. Por tanto, corresponderá a “la administrada” realizar el trámite ante la Municipalidad de Pucusana para el cambio de zonificación en caso recaiga en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista con la finalidad de continuar con los trámites correspondientes ante la SBN y posteriormente ante la APN; **vi)** la “APN” es la entidad competente para realizar el análisis de la factibilidad técnica de los proyectos portuarios que

presentan los administrados, es decir las probabilidades de poder llevarse a cabo un proyecto portuario, en ese sentido, mediante Decreto Supremo n.º 013-2020-MTC, se modificó el RLSPN incorporándose los procedimientos administrativos de Viabilidades Técnicas Portuarias Temporales y Definitivas como se venía realizando conforme con el artículo 8 de la LSPN, el Decreto Legislativo n.º 1147 y su reglamento, por tanto, actualmente el MTC, de acuerdo con el marco normativo explicado, no realiza el análisis de viabilidad de los proyectos portuarios, ello es únicamente competencia de la "APN"; **vii)** actualmente el proyecto Terminal Portuario de Pucusana de "la administrada" cuenta con Viabilidad Técnica Portuaria Definitiva y aún no ha presentado la solicitud de otorgamiento de Habilitación Portuaria para la ejecución de su proyecto portuario en Pucusana, siendo que para solicitar la Habilitación Portuaria, es decir, la autorización para construir las obras portuarias, de acuerdo con el ítem 10 del TUPA de la "APN", debe presentar la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental por la autoridad competente que, en este caso, es el SENACE; asimismo, se ha tomado conocimiento que, actualmente, se encuentra en evaluación en el SENACE, el Estudio de Impacto Ambiental detallado (EIA-d) del proyecto "Terminal Portuario Pucusana", entidad que ha requerido opinión técnica del EIA-d a diferentes autoridades, entre ellas, MINDEF, PRODUCE, IMARPE, DICAPI, ANA y SERFOR, para la evaluación correspondiente en el ámbito de su competencia; **viii)** el artículo 34 del RLSPN que regulaba la cancelación o término de las autorizaciones de uso de área acuática y franja ribereña ha sido derogado por el D.S. n.º 013-2020-MTC, que modificó el D.S. n.º 003-2004-MTC, que aprobó el RLSPN; en ese contexto, la "APN" no cuenta con la facultad de tramitar la cancelación de las autorizaciones de uso de área acuática que actualmente es función de la DICAPI, ya que la "APN" es competente con relación a la viabilidad de los proyectos portuarios; **ix)** la SBN ha otorgado a "la administrada" el derecho de usufructo sobre diferentes áreas para el desarrollo del proyecto Terminal Portuario de Pucusana, por tanto, la Municipalidad de Pucusana podrá solicitar a FONDEPES y PRODUCE a fin de que ubiquen otra área para que se desarrolle el DPA en Pucusana; y, **x)** la "APN", como entidad adscrita al MTC, respeta su competencia y decisiones, por tanto, si la referida entidad (único ente rector con competencia en materia de comunicaciones) determina técnicamente que existen interferencias entre las emisiones del proyecto del "Terminal Portuario de Pucusana" presentado por "la administrada" y los trabajos que realiza la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial - CONIDA, no se continuará con los trámites correspondientes; sin embargo, hasta que ello no se determine por parte del MTC, la "APN" considera viable jurídica y técnicamente el proyecto portuario de "la administrada" en el distrito de Pucusana, salvo que las autoridades competentes en sus respectivos ámbitos, es decir, el MTC, PRODUCE, FONDEPES, SBN y SENACE señalen lo contrario.

**20.** Que, mediante Oficio n.º 06445-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2020 (folios 203 y 204), reiterado mediante los Oficios n.os 00759-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de febrero de 2021 (folios 228 y 229) y 02412-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo de 2021 (folios 283), esta Subdirección solicitó a la Gerencia de Desarrollo Urbano del Municipalidad Distrital de Pucusana, entre otros, lo siguiente: **i)** informar si "el predio" se encontraría sobre alguna red vial de su competencia (vecinal y/o rural) indicando sus características, además de remitirnos toda información con la que cuente; **ii)** toda vez que mediante Carta n.º 24-2016-GDU/MDP presentada el 11 de abril de 2016 [(S.I. n.º 08928-2016), folio 99] y Oficio n.º 014-2016-GM/MDP presentado el 13 de mayo de 2016 (S.I. n.º 12468-2016), la citada comuna hizo de conocimiento de esta Subdirección que sobre el área 263 251,26 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (Expediente n.º 941-2015/SBNSDAPE), existían unos lotes que se trasladaban en forma parcial y que fueron entregados entre los años 1966-1969 mediante Ley n.º 16233 (folio 100), y considerando que no se ha podido determinar si "el predio" se superpone con los lotes indicados en las mencionadas solicitudes, se solicitó a la Municipalidad que nos remita el plano de trazado y lotización en formato digital georreferenciado o el plano perimétrico con cuadro de coordenadas UTM de la misma; además de indicar si "el predio" estaría afectando los citados lotes; y, **iii)** remitir los planos elaborados en cumplimiento a lo dispuesto por la Segunda Disposición Final de la Ordenanza n.º 230-2017-MDP y precisar si la citada Ordenanza comprende "el predio".

**21.** Que, el 11 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano "el Reglamento", cuya Primera Disposición Complementaria Transitoria establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran.

**22.** Que, el procedimiento administrativo de **usufructo** se encuentra regulado en el Subcapítulo IV del Capítulo III del Título II de "el Reglamento", habiéndose dispuesto en el numeral 165.1 del artículo 165° que por el usufructo se otorga el derecho de usar y disfrutar temporalmente un predio de dominio privado estatal; siendo que excepcionalmente, puede constituirse sobre predios 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 numeral 90.2 del artículo 90 de "el Reglamento". Asimismo, en el artículo 167° del citado marco legal se ha dispuesto que la constitución del derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo que de acuerdo al artículo 168° la constitución directa del derecho de usufructo puede efectuarse por las siguientes causales: **1)** para que el predio sea destinado a la ejecución de un proyecto de inversión que se encuentre alineado a las políticas, planes, lineamientos o acciones de promoción del Sector o de la entidad competente de su calificación; **2)** cuando el predio sea requerido por titulares de proyectos de inversión que cuenten con concesiones otorgadas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de actividades en materia de minería, electricidad, hidrocarburos, entre otras; o, **3)** cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años por el solicitante.

**23.** Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de actos de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 135° de "el Reglamento", debiendo tenerse presente "la Directiva" se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a "el Reglamento" vigente. 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").

**24.** 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**.

25. 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.

26. Que, además de lo expuesto tenemos que *“[c]onforme al artículo 103 de la Constitución Política del Estado la ley desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo en materia penal cuando favorece al reo. De manera análoga, el artículo III del Título Preliminar del Código Civil establece que la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política. (...) De este modo, las normas legales rigen para el tiempo sucesivo a su entrada en vigor, quedando a salvo los efectos jurídicos producidos por supuestos de hechos anteriormente perfeccionados”*<sup>[8]</sup>.

27. Que, asimismo, en sede procedimental, de acuerdo al principio de verdad material, *“la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas”* (punto 1.11, numeral 1, artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”).

28. Que, tomando en cuenta que a la entrega de vigencia de “el Reglamento”, la Municipalidad Distrital de Pucusana no había emitido respuesta a las consultas realizadas, sin embargo, considerando los elementos advertidos en los Informes Preliminares n.ºs 03399 y 03455-2020/SBN-DGPE-SDAPE, resultaba necesario contar con el citado pronunciamiento a fin de determinar la existencia de restricciones respecto a “el predio”, por lo que, mediante Oficio n.º 03630-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2021 (folios 284 y 285), esta Subdirección reiteró el pedido de información a la citada comuna, otorgándole el plazo de siete (07) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente documento, para que informe lo solicitado de conformidad al numeral 137.4 del artículo 137 <sup>[9]</sup> de “el Reglamento”, concordante con el numeral 3 del artículo 143 y del artículo 87 del “TUO de la LPAG”.

29. Que, mediante Oficio n.º 012-2021-GDU/MDP del 29 de abril de 2021 [(S.I. n.º 10623-2021), folio 286], la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana, señaló que la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro remitió el Informe n.º 345-2021-SGOPYC-GDU/MDP del 15 de abril de 2021 (folio 286), en el que se indica, entre otros, lo siguiente: **i)** de acuerdo al Plano Perimétrico – Ubicación n.º 2165-2020/SBN-DGPE-SDAPE, se plasmó el polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas, dando como resultado que el vértice B recae en pequeña parte, sobre la Avenida Lima, la sección vial se encuentra aprobada mediante Ordenanza n.º 1614-2012-MML, que modifica la Ordenanza n.º 1096-2007-MML por el Instituto Metropolitano de Planificación; y, **ii)** el polígono se encuentra superpuesto en lotes, cuya referencia se precisa en el plano de zonificación, pero en la base de datos de asentamientos debido a que solo cuentan con planos referenciales, precisando que no cuentan con plano catastral del distrito.

30. Que, asimismo, profesionales de esta Subdirección sostuvieron algunas reuniones virtuales con “la administrada” a su solicitud, a fin de hacer de su conocimiento los actuados que se iban llevando como parte del presente procedimiento, siendo que en una de esas reuniones “la administrada” refirió su preocupación sobre la inminente invasión de “el predio”; en atención a lo cual, el 13 de abril de 2021 profesional de esta Subdirección inspeccionó “el predio”, resultado de lo cual se emitió la Ficha Técnica n.º 0092-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de mayo de 2021 (folio 248), en el que se señaló, entre otros, lo siguiente: *“Predio de libre acceso. (...) Parte del predio presenta la característica de ser una vía afirmada con una longitud de 230 m aproximadamente y sirve de acceso a predios colindantes cercados por muros perimétricos, se observó 3 portones a lo largo del predio en el lindero norte, que son accesos a dichas posesiones cercadas con material noble fuera del predio inspeccionado. Esta parte del predio es usada como vía de acceso a las posesiones colindantes, a otras posesiones más allá del lindero oeste del predio, así como al área entregada en usufructo a NAVISAN, tiene aproximadamente 10 metros de ancho (distancia medida entre los cercos de los poseedores y el cerco del CONIDA). Parte del predio (zona sur) se ubica sobre áreas ocupadas por el CONIDA, las cuales están cercadas por muros perimétricos de material noble”*.

31. Que, teniendo en cuenta los medios de prueba aportados por “la administrada” y los obtenidos de oficio que obran en el expediente, se procedió a evaluar la información técnica, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 01349-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de mayo de 2021 (folios 299 al 302), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** a través de la S.I. n.º 00634-2021, “la administrada” otorgó conformidad al plano de consulta n.º 2165-2020/SBN-DGPE-SDAPE (elaborado con información técnica en DATUM PSAD56), cuyo polígono cuenta con un área de 4 306,52 m<sup>2</sup> (“el predio”); asimismo, con la S.I. n.º 21989-2020, “la administrada” aclaró que “el predio” será destinado para asegurar y garantizar que las vías de acceso no sean ocupadas en forma ilegal por terceros, por lo que implementarían una vía carrozable, continuando la vía ya existente; **ii)** “el predio” se encuentra dentro de uno de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11529780 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS n.º 37662; **iii)** a través de las S.I. n.ºs 00417-2021 y 01061-2021, la “APN” concluyó, entre otros, que “el predio” no forma parte del “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana”, situación que fue corroborada con la revisión del plano digital remitido, correspondiente al área terrestre que involucra el citado proyecto (en coordenadas UTM, datum WGS84); sin perjuicio a ello, se tiene que al superponer “el predio” en datum WGS84 (conforme a los datos técnicos de la S.I. n.º 19755-2020) en el plano digital señalado, se tiene que éste se encuentra ligeramente desplazado en referencia a su ubicación en el mencionado plano; **iv)** conforme a lo informado por la Municipalidad Distrital de Pucusana a través de la S.I. n.º 10623-2021, “el predio” recae en una pequeña parte (correspondiente al vértice B) sobre la Av. Lima, siendo que la sección vial se encuentra aprobada mediante la Ordenanza n.º 1614-MML de fecha 05

de julio de 2012 que modifica la Ordenanza n.º 1086-MML de fecha 26 de octubre de 2007; asimismo, conforme a las referidas ordenanzas municipales, se observa que “el predio” además de superponerse con zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, se superpondría con zona de Recreación Pública - ZRP y una pequeña área sobre zona Residencial de Densidad Media – RDM. Sin perjuicio a lo indicado, puesto que no se cuenta con información gráfica digital, se recomienda que para verificar la situación de la zonificación y vías sobre “el predio”, área que se afecta y compatibilidades, se realice la consulta a la Municipalidad Metropolitana de Lima o la solicitud de emisión de certificado de zonificación y vías correspondiente; **v)** a través de la S.I. n.º 10623-2021, la Municipalidad Distrital de Pucusana señaló también que “el predio” se encuentra superpuesto con lotes e hizo referencia al plano de zonificación, al respecto, se observan dos gráficos de áreas lotizadas (en forma discordante y en superposición) con algunas discrepancias entre sí, donde se denotan superposición parcial con algunos lotes cuyo trazo no es claro, sin embargo, no informó si estos lotes corresponderían a los entregados entre los años 1966-1969 mediante Ley n.º 16233, así como tampoco si los lotes que se indicaron en el Oficio n.º 014-2016-GM/MDP de fecha 13 de mayo de 2016 remitido a esta Superintendencia, estarían afectando a “el predio” tal como se solicitó con el Oficio n.º 06445-2020/SBN-DGPE-SDAPE; **vi)** el “predio” no se superpondría con el Asentamiento Humano Grano de Oro, conforme al Geovisor Geollaqta y al pronunciamiento de COFOPRI a través del Oficio n.º D000250-2021-COFOPRI-OZLC; **vii)** la municipalidad no se pronunció respecto a si la Ordenanza n.º 230-2017-MDP (donde se declara la Intangibilidad e Inalienabilidad de los Terrenos Calificados Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, entre otros) comprende el predio en consulta, sin embargo, puesto que parte de “el predio” se ubica sobre zonificación PTP, la citada Ordenanza incidiría sobre dicha parte; **viii)** con el Oficio n.º 014-2016-GM/MP (S.I. 12468-2016) y la Carta n.º 24-2016-GDU/MDP (S.I. n.º 08928-2016) se tomó conocimiento que a través de la Resolución de Alcaldía n.º 153 92-AL de fecha 15 de noviembre de 1992, se resolvió efectuar la inscripción ante los Registros Públicos de Lima, del área de 239 ha de terreno de la Lotización Cerro Colorado, al amparo de la Ley n.º 16233 del 16 de setiembre de 1966, a favor de la Municipalidad de Pucusana, sin embargo, conforme al Acuerdo de Consejo n.º 075-2004/MDP de fecha 11 de setiembre de 2004, en el segundo considerando se señala que *“el proceso de venta por subasta pública se efectuó sobre un área de terreno de 2’032,087.50 metros cuadrados [correspondiente a 203,2087 ha] como consta en el Expediente n.º 17-000908-64-2003, que sin embargo el proceso de saneamiento ha sido irregular, por cuanto los terrenos eriazos del distrito de Pucusana no fueron debidamente inscritos a nombre de la Municipalidad Distrital de Pucusana, en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en su condición de beneficiaria como efecto de la Ley N° 16233 (...)”*, acordándose, entre otros, facultar al Alcalde de la citada comuna, para que en vía de regularización suscriba con la Superintendencia de Bienes Nacionales y la Oficina Registral de Lima y Callao documentos, minutas y escrituras públicas de adjudicación, y apruebe el plano de lotización propuesto por la Asociación de propietarios y poseedores de Cerro Colorado. De lo anterior se puede observar la existencia de discrepancia del área que señala la Resolución de Alcaldía n.º 153 92-AL de fecha 15 de noviembre de 1992 con la indicada en el Acuerdo de Consejo N° 075-2004/MDP de fecha 11 de setiembre de 2004, y puesto que la información remitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana no es clara, no es factible determinar si las áreas indicadas en los documentos señalados involucrarían a “el predio”; **ix)** a través de la S.I. n.º 03668-2021, el “COFOPRI” informó que en “el predio” no se está realizando proceso de formalización, además observó que no se encuentra superpuesto con pueblos inscritos o posesiones informales en vía de ser formalizados por COFOPRI; **x)** conforme el Memorando n.º 02892-2020/SBN-DGPE-SDDI, el procedimiento de Subasta Pública tramitado a través del Expediente n.º 307-2020/SBNSDDI, se encuentra en estado concluido; **xi)** a través del Memorando n.º 02575-2020/SBN-DGPE-SDS del 23 de diciembre de 2020, la Subdirección de Supervisión informó respecto a las solicitudes de ingreso n.º 08928-2016 y 12468-2016 remitidas por la Municipalidad Distrital de Pucusana, que habría superposición en lo solicitado por la empresa Navisan, sin embargo, en el desarrollo del análisis técnico adjunto al mencionado Memorando (donde sobre la base del Oficio n.º 014-2016-GM/MDP se ha delimitado un área referencial resultante de 33 442,26 m²) no se observa información sobre superposición con “el predio”. Así también revisados los Informes de Brigada n.ºs 365-2019/SBN-DGPE-SDS y 452-2019/SBN-DGPE-SDS, no se observa superposición de “el predio” con las áreas de los informes en mención; **xii)** respecto a los procesos judiciales, conforme la consulta al aplicativo GeoCatastro, se reiteró lo indicado en el ítem 3.3.4 del Informe Preliminar n.º 03399-2020/SBN-DGPE-SDAPE; **xiii)** según Ficha Técnica n.º 0092-2021/SBN-DGPE-SDAPE, durante la inspección realizada el 13 de abril de 2021 por profesional de esta Subdirección, se pudo observar que parte de “el predio” (se calcula un área de aproximada que representa el 43% de “el predio”) se emplaza sobre una vía de aproximadamente 10 m de ancho, que sirve de acceso a los lotes colindantes a esta vía (ocupaciones) y al área otorgada en usufructo a través de la Resolución n.º 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE, sin embargo, conforme al levantamiento realizado de la vía en mención (a través de 09 puntos), la otra parte de “el predio” (zona sur) se ubica sobre el área colindante (correspondiente al CONIDA). Cabe precisar que, si se toma en consideración el plano del predio inscrito en la partida n.º 11529780 (inscrito en DATUM PSAD 56), este colinda por el Sur con la partida n.º 47348161 según el asiento B00008, no existiendo superposición alguna. Así también, no se observa superposición con el predio colindante por el sur en la documentación técnica presentada por la Municipalidad Distrital de Pucusana.

**32.** Que, en atención a lo expuesto, corresponde analizar en los siguientes considerandos, la procedencia del pedido formulado por “la administrada”. Al respecto, tenemos que “la administrada” ingresó su pedido de constitución del derecho de usufructo directo por causal de proyecto de inversión, orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobado por la entidad competente, en aplicación del artículo 89° del “Reglamento derogado”, siendo que, entre otros, “la administrada” no cumplió con presentar la documentación establecida en el literal j) del numeral 3.1 de “la Directiva”, sino que únicamente señaló que la ejecución del “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana” fue revisado y anteriormente aprobado por esta Superintendencia. Sobre el particular, es necesario aclarar que esta Superintendencia no tiene como función el de aprobar o autorizar la ejecución de los proyectos de inversión, sino que esta atribución está a cargo de otras entidades como la “APN” en el presente caso; es decir, los proyectos de inversión son calificados como tales por las autoridades sectoriales competentes. En este contexto, mediante “el Oficio” se requirió a “la administrada”, entre otros, que cumpla con presentar copia simple del documento que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente aprueba dicho proyecto (en el documento de aprobación del proyecto o en sus antecedentes sustentatorios debía constar el área en el que se ejecutará el proyecto, el mismo que debe guardar relación con el área solicitada), bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud de conformidad con el numeral 3.2 de “la Directiva”. En atención a ello, dentro del plazo otorgado para subsanar las observaciones formuladas, **con la S.I. n.º 00634-2021, “la administrada” no presentó el documento solicitado, sino que únicamente informó que ante la “APN” viene siguiendo el procedimiento vinculado al uso de “el predio”**, por lo que se reservó el derecho a complementar o ampliar los argumentos expuestos. Es necesario precisar que los actuados antes mencionados, se produjeron durante la vigencia del “Reglamento derogado”.



**33.** Que, asimismo, paralelamente a los actuados indicados en el considerando precedente, a fin de aportar elementos de prueba relevantes para evaluar el presente pedido, mediante el Oficio n.º 06505-2020/SBN-DGPE-SDAPE esta Subdirección solicitó información a la "APN"; en atención a lo cual, mediante Oficio n.º 0067-2021-APN-GG-UAJ del 18 de enero de 2021 [(S.I. n.º 01061-2021), folio 240], la "APN" remitió el Informe Técnico Legal n.º 0007-2021-APN-UAJ-DITEC (folios 241 al 249), en el que señaló, entre otros, que: **i)** la "APN" evalúa los proyectos portuarios presentados por los administrados en el marco de la Ley del Sistema Portuario Nacional - Ley n.º 27943 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 003-2004-MTC y sus modificatorias; **ii)** "el predio" no forma parte del "Proyecto Terminal Portuario de Pucusana", ya que no fue parte de la evaluación técnica que motivó la emisión de la RAD n.º 046-2017-APN/DIR del 09 de agosto de 2017 y la RAD n.º 086-2019-APN/DIR del 02 de septiembre de 2019 (esta resolución no obra en el expediente n.º 941-2015/SBN-SDAPE, ni ha sido remitida por "la administrada" ni por la "APN" al presente procedimiento), asimismo, la citada entidad remitió en versión digital el gráfico o polígono en formato digital (dwg) del área terrestre que involucra el mencionado proyecto; y, **iii)** mediante carta presentada el 14 de enero de 2021 ante la "APN", "la administrada" señaló que es necesario incorporar dos (2) áreas adicionales para la correcta ejecución del Proyecto y que para ello se encuentra tramitando ante la SBN el derecho de usufructo sobre las mismas; asimismo, la "APN" indicó que de ser así, es decir, de corroborarse en la evaluación correspondiente, sería compatible con el proyecto del Terminal Portuario de Pucusana. Al respecto, **evaluada la información digital remitida por la "APN", se corroboró que "el predio" no forma parte del "Proyecto Terminal Portuario de Pucusana", conforme a lo precisado en el Informe Preliminar n.º 01349-2021/SBN-DGPE-SDAPE.**

**34.** Que, de la información brindada por "la administrada" y la "APN" se ha determinado que "el predio" no forma parte del "Proyecto Terminal Portuario de Pucusana", por ende, "la administrada" no ha cumplido con acreditar el presupuesto establecido en el artículo 89º del "Reglamento derogado", concordante con el literal j) del numeral 3.1 de "la Directiva".

**35.** Que, por otro lado, es necesario tener presente la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", de acuerdo a la cual, se debe adecuar el presente procedimiento a las disposiciones del citado Reglamento, en el estado en que se encuentre. Sobre el particular, tenemos que ingresada la solicitud de "la administrada", se verificaron los requisitos exigidos por el "Reglamento derogado", siendo que al no haberse cumplido con los mismos, se observó la solicitud, habiéndose pronunciado "la administrada" dentro del plazo otorgado, sin subsanar las observaciones, correspondiendo ejecutar el apercibimiento contenido en "el oficio" y emitir la respectiva resolución de inadmisibilidad (numeral 3.2 de "la Directiva"); es decir, tenemos actuados que han quedado agotados mientras se encontraba vigente el "Reglamento derogado".

**36.** Que, sin perjuicio de ello, tenemos que de acuerdo al principio de informalismo, "[l]as normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público" (punto 1.6, numeral 1, artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG"); es decir, "[l]a norma no hace referencia a la existencia de un procedimiento sin formas, sino, a que estas puedan ceder en su solidez frente a los intereses de los administrados, siempre y cuando no se cause afectación a los derechos de terceros o, en el peor de los casos, la lesión se dirija al interés público"<sup>[10]</sup>, sin embargo, existe la imposibilidad de acceder a la protección del citado principio cuando es una norma legal la que determina el cumplimiento estricto de plazos, situación que se colige de lo dispuesto en el numeral 142.2, artículo 142º del "TUO de la LPAG"<sup>[11]</sup>.

**37.** Que, considerando lo antes indicado, corresponde evaluar el pedido de "la administrada" teniendo en cuenta lo dispuesto en "el Reglamento", por lo cual, tenemos que cuando "la administrada" presentó su solicitud, el artículo 89º del "Reglamento derogado" reconocía que la constitución directa del derecho de usufructo podía efectuarse por las siguientes causales: **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; mientras que el artículo 168º de "el Reglamento" dispone que la constitución directa del derecho de usufructo puede efectuarse por las siguientes causales: **1)** para que el predio sea destinado a la ejecución de un proyecto de inversión que se encuentre alineado a las políticas, planes, lineamientos o acciones de promoción del Sector o de la entidad competente de su calificación; **2)** cuando el predio sea requerido por titulares de proyectos de inversión que cuenten con concesiones otorgadas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de actividades en materia de minería, electricidad, hidrocarburos, entre otras; o, **3)** cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años por el solicitante.

**38.** Que, conforme puede advertirse, el pedido de usufructo directo de "la administrada" está sustentado en un proyecto de inversión, por lo cual, tenemos que a la luz de "el Reglamento", los numerales 1) y 2) del artículo 168º contemplan causales sustentadas en proyectos de inversión, siendo que los solicitantes que se acojan a cualquiera de esas causales, además de presentar los requisitos comunes señalados en el artículo 100º de "el Reglamento", deben presentar: **i)** el expediente del proyecto (punto 1, numeral 169.2, artículo 69º); y, **ii)** el informe de la autoridad sectorial competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria (punto 2, numeral 169.2, artículo 69º).

**39.** Que, "[d]ebe tenerse en cuenta que siendo la actuación administrativa la ejecución de la voluntad de la ley, corresponde a la autoridad apreciar si existen en cada caso, los presupuestos de hecho de las normas (...), para poder aplicar la consecuencia jurídica prevista en la misma norma (...)"<sup>[12]</sup>. En el presente caso, tenemos que la "APN" (autoridad sectorial competente que evalúa los proyectos portuarios en el marco de la Ley del Sistema Portuario Nacional - Ley n.º 27943 y su Reglamento) ha precisado que "el predio" no forma parte del "Proyecto Terminal Portuario de Pucusana" (Informe Técnico Legal n.º 0007-2021-APN-UAJ-DITEC), por lo que el pedido de "la administrada" no cumple con los presupuestos de hecho previstos en los artículos 165º y 168º, puntos 1 y 2 del numeral 169.2 del artículo 169º de "el Reglamento". En tal sentido, teniendo que cuenta el estado del procedimiento y los actuados en el mismo, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declararse inadmisibile la presente solicitud de conformidad al numeral 136.2 del artículo 136 de "el Reglamento".

40. Que, de otro lado y sin perjuicio de lo resuelto, en los siguientes considerandos se señalarán las razones por las cuales el pronunciamiento de la Municipalidad Distrital de Pucusana resultaba importante en el presente procedimiento, ya que la determinación de la existencia de restricciones respecto a “el predio”, en función a lo advertido en los Informes Preliminares n.ºs 03399 y 03455-2020/SBN-DGPE-SDAPE, tiene incidencia directa no solo en la determinación de la libre disponibilidad de “el predio”, sino también en la competencia de esta Superintendencia sobre el mismo, por lo cual, en el caso de que “la administrada” vuelva a presentar un nuevo pedido, deberá tener en cuenta las consideraciones que se pasan a exponer.

41. Que, en los literales a) y d) del artículo 16º la Ley General de Transporte y Tránsito Terrestre - Ley n.º 27181, se establece que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones es el órgano rector a nivel nacional en materia de transporte y tránsito terrestre, correspondiéndole dictar los reglamentos nacionales establecidos en la citada ley y administrar y mantener la infraestructura vial nacional no entregada en concesión.

42. Que, asimismo, se debe tener presente la jerarquización vial y la competencia sobre las mismas de conformidad al artículo 4º del Reglamento de Jerarquización Vial aprobado con Decreto Supremo n.º 017-2007-MTC, concordante con el numeral 4.2 del artículo 4º del Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial aprobado con Decreto Supremo n.º 034-2008-MTC, de acuerdo a las cuales tenemos: **i) la Red Vial Nacional.-** Corresponde a las carreteras de interés nacional conformada por los principales ejes longitudinales y transversales, que constituyen la base del Sistema Nacional de Carreteras (SINAC). Sirve como elemento receptor de las carreteras Departamentales o Regionales y de las carreteras Vecinales o Rurales. Está a cargo del Gobierno Nacional a través del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; **ii) la Red Vial Departamental o Regional.-** Conformada por las carreteras que constituyen la red vial circunscrita al ámbito de un gobierno regional. Articula básicamente a la Red Vial Nacional con la Red Vial Vecinal o Rural. Está a cargo de los Gobiernos Regionales; y, **iii) la Red Vial Vecinal o Rural.-** Conformada por las carreteras que constituyen la red vial circunscrita al ámbito local, cuya función es articular las capitales de provincia con capitales de distrito, éstos entre sí, con centros poblados o zonas de influencia local y con las redes viales nacional y departamental o regional. Está a cargo de los Gobiernos Locales (la Resolución Ministerial n.º 029-2021-VIVIENDA, que modifica la Norma Técnica G.040, Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, define: vía arterial, vía colectora, vía expresa y vía local), a través de las municipalidades provinciales y distritales.

43. Que, en dicho contexto tenemos que conforme a lo informado por la Municipalidad Distrital de Pucusana a través de la S.I. n.º 10623-2021, “el predio” recae en una pequeña parte (correspondiente al vértice B) sobre la Av. Lima, siendo que la sección vial se encuentra aprobada mediante la Ordenanza n.º 1614-MML de fecha 05 de julio de 2012 que modifica la Ordenanza n.º 1086-MML de fecha 26 de octubre de 2007, sin embargo, de acuerdo al Informe Preliminar n.º 01349-2021/SBN-DGPE-SDAPE, toda vez que no se cuenta con información gráfica digital, no se ha podido determinar el área exacta que cae sobre la citada avenida, sin perjuicio de ello, es necesario precisar que **esta Superintendencia carece de competencia para aprobar actos de administración como el solicitado respecto a la Av. Lima.**

44. Que, de lo advertido durante la inspección realizada el 13 de abril de 2021 por profesional de esta Subdirección (Ficha Técnica n.º 0092-2021/SBN-DGPE-SDAPE), así como por lo señalado en el Informe Preliminar n.º 01349-2021/SBN-DGPE-SDAPE, tenemos que aproximadamente el 43% de “el predio” se emplaza sobre una vía de aproximadamente 10 m de ancho, que sirve de vía de acceso a las posesiones colindantes, a otras posesiones más allá del lindero oeste del predio, así como al área entregada en usufructo a “la administrada” con Resolución n.º 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE; habiéndose advertido además que es de libre acceso.

45. Que, al respecto, tenemos que con la Resolución Directoral n.º 02-2018-MTC/14 se aprobó el “Glosario de Términos de Uso frecuente en proyectos de infraestructura vial”, de cuyo contenido, por convenir al presente caso, se deben tener en cuenta las siguientes definiciones: **i) “CAMINO:** Vía terrestre para el tránsito de vehículos motorizados y no motorizados, peatones y animales, con excepción de las vías férreas”; **ii) “TROCHA CARROZABLE:** carretera sin afirmar a nivel de subrasante o aquella donde la superficie de rodadura ha perdido el afirmado”; y, **iii) “VÍA:** Camino, arteria o calle, que comprende la plataforma y sus obras complementarias”. Asimismo, con Resolución Ministerial n.º 029-2021-VIVIENDA, se define como “vía” al “[e]spacio destinado al tránsito de vehículos y/o personas”.

46. Que, a fin de no vulnerar el derecho constitucional al libre tránsito (numeral 11 del artículo 2º de la Constitución Política del Perú<sup>[13]</sup>), se consultó a la autoridad administrativa (Municipalidad Distrital de Pucusana) encargada de pronunciarse sobre la condición jurídica de las redes viales vecinales y/o rurales, sin embargo, la citada comuna no se pronunció respecto a si esta parte (aproximadamente el 43%) de “el predio” se encontraría sobre alguna red vial de su competencia.

47. Que, por otro lado, en el Informe Preliminar n.º 01349-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se recomendó que para verificar la situación de la zonificación y vías sobre “el predio”, área que se afecta y compatibilidades, se realice la consulta a la Municipalidad Metropolitana de Lima o se solicite la emisión de certificado de zonificación y vías correspondiente. Considerando que el presente pedido ha devenido en inadmisibile, se está prescindiendo de solicitar dichos documentos.

48. Que, a través de la S.I. n.º 10623-2021, la Municipalidad Distrital de Pucusana no se pronunció respecto a si “el predio” se encontraría sobre los lotes que fueron entregados entre los años 1966-1969 mediante Ley n.º 16233, a los que hizo referencia en el Oficio n.º 014-2016-GM/MP (S.I. 12468-2016) y la Carta n.º 24-2016-GDU/MDP (S.I. n.º 08928-2016), conforme a lo advertido en el Informe Preliminar n.º 01349-2021/SBN-DGPE-SDAPE, no estando claro además, cuál es la situación jurídica del Expediente n.º 17-000908-64-2003, al cual se hace referencia en el Acuerdo de Consejo n.º 075-2004/MDP. Adicionalmente a ello, tenemos que con el Decreto Ley n.º 17119 del 15 de noviembre de 1968 (folio 103) se dispuso derogar “todas las leyes que adjudicaron a los Concejos Municipales de la República y a las Corporaciones u organismos similares creados, entre otros objetivos, con fines de fomento económico y social de los Departamentos, los terrenos de libre disposición del Estado, ubicados dentro de los límites de jurisdicción”, toda vez que “esas leyes, al adjudicar áreas mayores de las que los adjudicatarios necesitan para la ejecución de sus proyectos, han dispuesto en forma irregular la propiedad fiscal, sin cautelar los intereses del Estado”.

49. Que, adicionalmente, tenemos que de acuerdo a la Ficha Técnica n.º 0092-2021/SBN-DGPE-SDAPE y al Informe Preliminar n.º 01349-2021/SBN-DGPE-SDAPE, físicamente la otra parte de “el predio” (zona sur) se ubica sobre el área ocupada por la CONIDA; no obstante ello, se debe precisar que registralmente no se ha advertido superposición entre los predios inscritos en las partida n.ºs 11529780 y 47348161 del Registro de Predios de Lima (inscritos en DATUM PSAD 56).

50. Que, en consecuencia, corresponde declarar **inadmisible** la solicitud de "la administrada" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Sin perjuicio de que "la administrada" pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

51. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria Nacional - APN, del Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles - SENACE, de la Municipalidad Distrital de Pucusana, de la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial - CONIDA para que procedan conforme a las atribuciones de su competencia; así como a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el "ROF de la SBN".

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", el "Reglamento derogado", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, y el Informe Técnico Legal n.º 0791-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2021 (folios 304 al 313).

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de usufructo presentada por la empresa **NAVISAN S.A.**, representada por **RAÚL ENRIQUE SÁNCHEZ SABOGAL**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Autoridad Portuaria Nacional - APN para que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto al Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles - SENACE para que procedan conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Municipalidad Distrital de Pucusana para que procedan conforme a sus atribuciones.

**QUINTO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial - CONIDA para que procedan conforme a sus atribuciones.

**SEXTO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. -**

**Visado:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado:**

**Subdirector de Administrador del Patrimonio Estatal**

[1] Reglamento de la Ley n.º 29151 derogado.

[2] Predio estatal denominado Base Militar de la Fuerza Aérea del Perú "Punta Lobos" inscrito en la partida n.º 42403652 del Registro de Predios de Lima.

[3] Mediante las S.I. n.os 08928-2016 y 12468-2016, la Municipalidad Distrital de Pucusana hizo de conocimiento que sobre el área 263 251,26 m², ubicada en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (Expediente n.º 941-2015/SBNSDAPE), existen unos lotes que se traslapan en forma parcial y que fueron entregados entre los años 1966-1969 mediante Ley n.º 16233, la cual facultaba a la citada comuna a la venta de terrenos eriazos fuera del área urbana; siendo que la citada situación se hizo de conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia mediante el Memorando n.º 01409-2016/SBN-DGPE-SDAPE.

[4] Opinión emitida por la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia con el Memorando n.º 00501-2020/SBN-DNR del 04 de noviembre de 2020.

[5] El numeral 3.7-A de "la Directiva", incorporado por el artículo 2º de la Resolución n.º 024-2017/SBN, señala que:

### **"3.7-A Entrega provisional**

*En el usufructo directo por la causal de proyecto de inversión para el aprovechamiento económico y social del bien, una vez determinada la contraprestación, puede entregarse provisional del predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 49-A del Reglamento.*

*La entrega se efectúa a través de un acta de entrega-recepción, sin que ello signifique el otorgamiento del usufructo solicitado. Dicha acta adquirirá la condición de definitiva, una vez suscrito el contrato respectivo, salvo que hubiera variación del área, en cuyo caso se suscribirá un acta de entrega definitiva".*

### **[6] "Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

*21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.*

*(...)*

*21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.*

### **[7] "Artículo 143.- Plazos máximos para realizar actos procedimentales**

*A falta de plazo establecido por ley expresa, las actuaciones deben producirse dentro de los siguientes:*

*(...)*



3. Para emisión de dictámenes, peritajes, informes y similares: dentro de siete días después de solicitados; pudiendo ser prorrogado a tres días más si la diligencia requiere el traslado fuera de su sede o la asistencia de terceros".

[8] MORON URBINA, Juan Carlos. "Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General". Gaceta Jurídica S.A., Tomo II, Décima cuarta edición, abril 2019, pp. 429-430.

[9] **"Artículo 137.- Calificación sustantiva de la solicitud**  
(...)

137.4 Cuando la entidad requiera información adicional para la calificación sustantiva del pedido, obtiene información utilizando los mecanismos de interoperabilidad o la solicita a la entidad competente, para lo cual otorga un **plazo de siete (07) días**, suspendiéndose el plazo del procedimiento respectivo. **Al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, la entidad formula la calificación sustantiva de la solicitud, en base a la información con que cuente a dicha fecha**".

[10] HUAMÁN ORDOÑEZ, Luis Alberto. "Jurisprudencia administrativa de carácter constitucional". Gaceta Jurídica S.A., Primera Edición, noviembre 2010, p. 66.

[11] **"Artículo 142.- Obligatoriedad de plazos y términos**  
(...)

142.2 Toda autoridad debe cumplir con los términos y plazos a su cargo, así como supervisar que los subalternos cumplan con los propios de su nivel. (...)"

[12] MORON URBINA, Juan Carlos. "Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General". Gaceta Jurídica S.A., Tomo II, Décima cuarta edición, abril 2019, p. 117.

[13] **"Artículo 2.- Toda persona tiene derecho:**  
(...)

11. A elegir su lugar de residencia, a transitar por el territorio nacional y a salir de él y entrar en él, salvo limitaciones por razones de sanidad o por mandato judicial o por aplicación de la ley de extranjería".