

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0863-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1094-2020/SBNSDAPE que contiene el recurso de reconsideración presentado por la empresa **NAVISAN S.A.**, representada por **JOHANNA PATRICIA OLGUÍN BRAVO**, contra la Resolución N° 0644-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2021, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que declaró inadmisibles las solicitudes de **USUFRUCTO**, respecto de un área de 2 498,05 m² 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° 14523370 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N° 144554; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE 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, el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establecen que: *“El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)”*. Asimismo, en el numeral 218.2, artículo 218° del citado marco legal se prescribe que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios.
4. Que, mediante Resolución N° 0644-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2021, en adelante “la Resolución” (folios 248 al 253), esta Subdirección declaró inadmisibles las solicitudes de usufructo director presentada por la empresa **NAVISAN S.A.**, representada por **RAÚL ENRIQUE SÁNCHEZ SABOGAL**, respecto de “el predio”.

Respecto del recurso de reconsideración y su calificación

5. Que, mediante escrito presentado el 15 de julio de 2021 [(S.I. N° 18192-2021), folios 265 al 272] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la empresa **NAVISAN S.A.** (en adelante “la administrada”), representada por **JOHANNA PATRICIA OLGUÍN BRAVO**, presentó el recurso de reconsideración contra el acto administrativo contenido en “la Resolución” (folios 248 al 253), presentando en calidad de nueva prueba las copias del Plano Diagnóstico – Ubicación N° 0643-2013/SBN-DGPE-SDS del 09 de julio de 2013 (folio 272) y del escrito presentado por “la administrada” ante la “APN” el 14 de enero de 2021 (folio 273 al 276); asimismo, indicó que al emitir “la Resolución” no se han tomado en cuenta los propios documentos oficiales emitidos por la misma SBN respecto de las causales de usufructo directo, por lo que solicita se evalúen, entre otros, los siguientes argumentos:

5.1 Mediante expediente N° 1094-2020/SBNSDAPE, la empresa **NAVISAN S.A.** solicitó el derecho de usufructo sobre un área adicional de 2 547,07 m², denominada “zona 1” (“el predio”), que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 14523370 del Registro de Predios Lima, de propiedad de la SBN, la cual formaría parte del área aprobada para el “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana” (en adelante “el Proyecto”), cuyo destino será de zona de parqueo de vehículos y perímetro de seguridad. Asimismo, precisó que “el predio” está ubicado al lado del área aprobada inicialmente por la Autoridad Portuaria Nacional (en adelante “APN”) para la ejecución de “el Proyecto” y forma parte de la futura infraestructura portuaria.

5.2 Respecto a la causal de posesión, “la administrada” manifiesta encontrarse en posesión de “el predio” según se acredita en la inspección técnica que obra en la Ficha Técnica N° 091-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de abril de 2021, siendo que el antecedente de posesión se encuentra contenido en la Ficha Técnica N° 0798-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de junio de 2016 que forma parte de los considerandos que sustentaron la Resolución N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE, por la cual la SBN otorgó el derecho de usufructo para fines del “el Proyecto”, respecto de un área de 169 554,45 m², ubicada al suroeste de la Agrupación de Familias Ampliación Pueblo de Pucusana, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima. Por lo que la SBN había verificado que desde el año 2016, “la administrada” se encontraba en posesión de “el predio” al verificar la existencia de una tranquera, cerco perimétrico, caseta de seguridad, cerco con cañas, así como otras construcciones que acreditaban la custodia y posesión del área solicitada en usufructo.

5.3 Para más información gráfica y sustento de la información debieron valorarse las imágenes satelitales de fuente pública de los años 2016 y 2020 en las que se puede apreciar la delimitación del cerco perimétrico que forma parte del límite de “el predio”, la misma que fue verificada por la SBN en su inspección del 13 de abril de 2021, en la que se colocaron letreros informativos en el límite de “el predio”, en el lugar donde se ubica el cerco perimétrico constatado desde el año 2016.

5.4 Se puede verificar en el Plano de Diagnóstico N° 597-2013/SBN-DGPE del 09 de julio de 2013, que el límite Este propuesto por “la administrada” en el año 2020, también fue considerado, por algún motivo ajeno a “la administrada”, por la SBN para establecer la ocupación física del área requerida por el Asentamiento Humano Nueva Esperanza. En el citado plano se acredita que desde el año 2013 el límite del Asentamiento Humano Nueva Esperanza coincidiría con el límite “Este” propuesto por “la administrada” para “el predio”. Adicionalmente, se aprecia que el límite gráfico no generó afectación a los posibles derechos que los pobladores del área colindante pudiesen ostentar en ese momento.

5.5 Respecto a que “el predio” se ha previsto como nueva área terrestre para “el Proyecto”, con la finalidad de utilizarlo como zona de amortiguamiento para el parqueo de vehículos y como perímetro de seguridad entre el puerto y el exterior (donde se ubica el asentamiento humano), se precisa que en la fase inicial de “el Proyecto” se contemplaron en el plan maestro las áreas terrestres que en ese momento se consideraron necesarias para su desarrollo y operación, siendo que “el predio” no fue contemplado en ese momento debido a que las necesidades de “el Proyecto” no las requería.

5.6 De acuerdo al artículo 12° del Reglamento de la Ley del Sistema Portuario Nacional, aprobado con Decreto Supremo N° 003-2004-MTC, los planes maestros de los proyectos portuarios deben contemplar las áreas terrestres previstas para el proyecto y aquellas futuras que se hayan contemplado al momento de su elaboración; no obstante, ello no impide que posteriormente puede incluirse nuevas áreas terrestres al proyecto portuario, ya que los planes maestros no son documentos rígidos ni invariables, sino que en cualquier momento pueden ser modificados atendiendo a las necesidades que puedan surgir. Por lo tanto, es legalmente posible requerir nuevas áreas terrestres para un proyecto portuario que inicialmente no formaba parte de su plan maestro, siendo que dichas áreas pasarán a formar parte del proyecto una vez que el titular del proyecto obtenga derecho sobre las mismas.

5.7 El 14 de enero de 2021, “la administrada” remitió una carta a la “APN”, sustentando la necesidad de contar con “el predio” como parte del área terrestre de “el Proyecto” e informándole del derecho de usufructo que se había solicitado a la SBN para tal fin, ello con la finalidad de que la “APN” lo contemple (a “el predio”) como parte del área terrestre de “el Proyecto” luego de que la SBN otorgue el referido derecho de usufructo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 12° del Reglamento de la Ley del Sistema Portuario Nacional, donde se señala que los planes maestros de los proyectos portuarios pueden modificarse en cualquier momento sin requerir de aprobación previa, sino sólo mediante comunicación a la “APN”.

5.8 La SDAPE formuló erróneamente el pedido de pronunciamiento a la “APN” sobre “el predio”, al no haber requerido su opinión sobre la posibilidad de que “la administrada” incorpore “el predio” como nueva área terrestre de “el Proyecto”, ya que con el Oficio N° 06505-2020/SBN-DGPE-SDAPE la SDAPE solicitó a la “APN” que precise si “el predio” forma parte del área terrestre de “el Proyecto”, solicitando además copia del plan maestro de “el Proyecto” aprobado por la “APN”; por lo que mediante el Técnico Legal N° 0007-2021-APN-UAJ-DITEC, remitido con Oficio N° 0067-2021-APN-GG-UAJ del 18 de enero de 2021, la “APN” respondió a la SDAPE que “el predio” no formaba parte de “el Proyecto”, puesto que dicho predio no se había contemplado como parte del área terrestre en plan maestro inicial de “el Proyecto” que tiene dicha entidad, correspondiente a la aprobación de la modificación de viabilidad técnica portuaria definitiva aprobada en el año 2019 con la Resolución de Acuerdo de Directorio N° 086-2019-APN-DIR del 02 de setiembre de 2019. En ese sentido, el error cometido por la SDAPE no puede servir de sustento para denegar el pedido de usufructo, toda vez que ello vulnera el principio de buena fe procedimental que las entidades de la administración pública están obligadas a cumplir en los procedimientos administrativos, previsto en el numeral 1.8 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 *Ley del Procedimiento Administrativo General* aprobado con el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

5.9 Respecto a la zonificación de zona de proyección y tratamiento paisajístico (PTP), se han citado en “la Resolución” situaciones u opiniones contradictorias por parte de la Municipalidad Distrital de Pucusana, ya que la citada comuna señaló que “el predio” está calificado como PTP por lo que es inalienable e intangible, es decir, no podría tener un uso distinto al de protección paisajística, así como tampoco ser transferido bajo título alguno a ningún tercero al ser supuestamente inalienable e intangible, salvo que dicha condición sea previamente variada por opinión favorable de entidades competentes. Sin embargo, la Municipalidad Distrital de Pucusana también informó a la SDAPE sobre la aparente superposición de “el predio” con lotes otorgados a favor de terceros por la municipalidad para destinarlo a vivienda (situación desestimada por la SDAPE según consta en los antecedentes de “la Resolución”). Adicionalmente, la SBN se encuentra realizando progresivamente procesos de subasta pública de diversas parcelas inscritas a su favor colindante a “el Proyecto”, superpuestas con los Asentamientos Humanos Nueva Esperanza y Grano de Oro, por tanto, es evidente que la zonificación PTP no constituye un impedimento para la transferencia de dominio u administración de un predio en la zona de “el Proyecto” y los asentamientos humanos colindantes.

5.10 Según se aprecia de los antecedentes contenidos en la Resolución N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de abril de 2018, con la cual se otorgó el derecho de usufructo sobre el área de “el Proyecto” a favor de “la administrada”, la situación jurídica de zonificación PTP ya ha sido analizada por la SDAPE como por la “APN” de manera favorable al solicitante, toda vez que el área de “el Proyecto” será materia de evaluación por parte de las autoridades, principalmente ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, al momento de solicitarse la solicitud de “Habilitación Portuaria” de “el Proyecto”. En ese sentido, se concluye que la zonificación de cualquier predio ubicado en zona PTP no significa limitación alguna para la transferencia de derechos, como sería al caso de usufructo de “el predio”. Sino que se refiere a las reglas que rigen el uso del suelo por parte del beneficiario del predio.

5.11 “El predio” no es materia de titulación de terceros según pronunciamiento de COFOPRI, ni se encuentra limitado jurídicamente por algún trámite previo iniciado por algún interesado en la Parcela 5, que incluso ha sido materia de una subasta pública convocada por la SBN en el año 2019. Por tanto, “la administrada” ha cumplido con las causales de usufructo que fueron establecidas en el Reglamento Derogado, así como los requisitos para aplicar al presente procedimiento.

6. Que, en tal sentido, previo a efectuar el análisis de los argumentos vertidos, corresponde a esta Subdirección verificar si “la administrada” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, así como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”, de conformidad con el artículo 218° del “TUO de la Ley N° 27444”), conforme se detalla a continuación:

6.1 Respecto a si el recurso impugnativo fue presentado dentro del plazo otorgado por el “TUO de la Ley N° 27444”:

Cabe señalar que de conformidad con el numeral 18.2 del artículo 18^[1] y los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”^[2], “la Resolución” fue notificada a “la administrada” el 23 de junio de 2021 en la dirección de correo electrónico indicada por la misma en la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, conforme se aprecia en la Notificación N° 01656-2021 SBN-GG-UTD del 22 de junio de 2021 (folios 257 al 258). En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso impugnatorio vencía el 15 de junio de 2021. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “la administrada” presentaron el recurso de reconsideración el 15 de junio de 2021, es decir, dentro del plazo legal.

6.2 Respecto a la presentación de nueva prueba:

El artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, el cual deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. En ese sentido, “la administrada” presentó como nueva prueba copias del Plano Diagnóstico – Ubicación N° 0643-2013/SBN-DGPE-SDS del 09 de julio de 2013 y del escrito presentado por “la administrada” ante la “APN” el 14 de enero de 2021, siendo que los mismos no formaban parte del expediente al momento de emitirse “la Resolución”, se debe tener por admitido el recurso de reconsideración presentado.

7. Que, en atención a lo expuesto en el quinto considerando de la presente resolución, “la administrada” cumplió con presentar nueva prueba dentro del plazo legal, por lo que de conformidad con lo establecido en los artículos 218° y 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en el mismo.

Sobre los argumentos señalados en los numerales 5.1, 5.2, 5.3 y 5.4 del quinto considerando

8. Que, de lo señalado en los numerales 5.1 y 5.2 del quinto considerando de la presente resolución, se colige que “la administrada” asevera que la SBN ha verificado que desde el año 2016 la misma tiene la posesión de “el predio”, al haber verificado la existencia de una tranquera, cerco perimétrico, caseta de seguridad, cerco con cañas, así como otras construcciones que acreditaban la custodia y posesión del área solicitada en usufructo, a través de la Ficha Técnica N° 091-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de abril de 2021, así como en la Ficha Técnica N° 0798-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de junio de 2016 que forma parte de los considerandos que sustentaron la Resolución N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE.

9. Que, es necesario precisar que esta Subdirección ha evaluado los documentos obrantes en el Expediente N° 941-2015/SBN-SDAPE para emitir el pronunciamiento contenido en “la Resolución”, por lo que, la Ficha Técnica N° 0798-2016/SBN-DGPE-SDAPE también ha sido valorada en su oportunidad, sin perjuicio de ello, a continuación se exponen los motivos por los cuales no se ha considerado que la misma constituye un documento de fecha cierta que acredite la posesión mayor a dos años de “la administrada” respecto de “el predio”, conforme lo prescriben el literal k) del numeral 3.1^[3] de Directiva N° 004-2011/SBN, denominada “Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema”, aprobada por la Resolución N° 044-2011-SBN y modificada con las Resoluciones N° 009-2013/SBN y 024-2017/SBN (en adelante “la Directiva”), y el punto 3 del numeral 169.2 del artículo 169° de “el Reglamento”^[4]:

9.1 En el vigésimo sexto considerando de la Resolución N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de abril de 2018 (folio 53), expedida como parte del procedimiento de usufructo seguido por “la administrada” en el Expediente N° 941-2015/SBN-SDAPE, se señala que: “(...) como parte del presente procedimiento, con fecha 27 de mayo de 2016 se llevó a cabo una inspección técnica por profesionales de esta Superintendencia al área total de 169 554,45 m², verificando que: (...) ii) el área que recae sobre el CUS N° 53310 [partida N° 12469767 del Registro de Predios de Lima] presenta topografía variada, comprende por el lado sur una trocha carrozable y colindante a esta vía parcialmente a viviendas precarias, también se observó un cerco con base de concreto y cañas, así como un pared de ladrillos y un portón construido con maderas cubierto con mantas de polietileno color negro en mal estado de conservado, el resto del terreno en su mayor extensión se

encuentra desocupado (Ficha Técnica N° 0798-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de junio de 2016 – folio 486), (...); concordante con ello tenemos que en el ítem de Observaciones del Acta de Entrega – Recepción Provisional N° 060-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2016 (folios 305 y 306), que forma parte del procedimiento seguido en el Expediente N° 941-2015/SBN-SDAPE, se señaló, entre otros, lo siguiente: “Sobre el Área N° 1 (en parte del predio inscrito con CUS N° 53310), por la vía de acceso, se observa la presencia de construcciones de material precario (posecionarios precarios) y una pared de ladrillo con portón de madera recubierta con mata de polietileno color negro en mal estado de conservación”.

9.2 Al respecto, tenemos que con el Acta de Entrega – Recepción Provisional N° 060-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2016, esta Subdirección entregó provisionalmente a “la administrada” la posesión de cinco áreas que hacen un total de 169 554,45 m², 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 (CUS N° 37662), 12306179 (CUS N° 51024), 12469767 (CUS N° 53310) y 13439606 (CUS N° 91398) del Registro de Predios de Lima. Asimismo, de conformidad al segundo párrafo de la cláusula primera de la citada Acta de Entrega – Recepción Provisional, las áreas entregadas provisionalmente estaban delimitadas en el Plano Diagnóstico N° 1777-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2016 (folio 307), siendo que con la emisión de la Resolución N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folios 51 al 56) y del Contrato N° 18-2019/SBN-DGPE del 12 de abril de 2019 (folios 186 al 191), la mencionada entrega provisional se convirtió en definitiva, quedando delimitada cada una de las cinco (5) áreas entregadas a favor de “la administrada” en los Planos Perimétricos N^{os} 1630-2016/SBN-DGPE-SDAPE, 1743-2016/SBN-DGPE-SDAPE, 1739-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folio 304) y 1624-2016/SBN-DGPE-SDAPE, conforme se señala en el artículo 1° de la parte resolutive de la Resolución N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE. Por lo que, si bien “el predio” colinda con el CUS N° 53310, ni con la Ficha Técnica N° 0798-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folio 301) ni con el Acta de Entrega – Recepción Provisional N° 060-2016/SBN-DGPE-SDAPE esta Subdirección entregó la posesión de “el predio” a “la administrada”.

10. Que, en “la Resolución” esta Subdirección se ha pronunciado respecto al contexto en el que se emitió la Ficha Técnica N° 0091-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de mayo de 2021 (folio 233), la cual es producto de la inspección realizada por profesional de esta Subdirección a “el predio” con fecha 13 de abril de 2021, por lo que, este documento no acredite la posesión mayor a dos años de “la administrada” respecto de “el predio”.

11. Que, respecto a las imágenes satelitales de fuente pública señaladas por “la administrada” como medio probatorio de posesión (numeral 5.3 del quinto considerando de la presente resolución), es necesario precisar que esta Subdirección se pronunció en su oportunidad respecto a las imágenes obtenidas del aplicativo Google Earth por “la administrada”, tanto en el Oficio N° 06441-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2020 (folios 71 al 73) al formularle las observaciones a su pedido, como en el trigésimo segundo considerando de “la Resolución”, por tanto, este extremo ya fue materia de pronunciamiento.

12. Que, de lo indicado en el numeral 5.4 del quinto considerando de la presente resolución, tenemos que “la administrada” hace referencia dentro de sus argumentos al Plano de Diagnóstico N° 597-2013/SBN-DGPE del 09 de julio de 2013 (folio 269), sin embargo, se trataría de un error material puesto que, en el Informe Preliminar N° 02373-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2021 (folios 308 y 309), se ha advertido que el Plano N° 597-2013/SBN-DGPE-SDS corresponde a un Plano Perimétrico de un predio ubicado en el departamento de Ica, asimismo, con la S.I. N° 18192-2021 (recurso de reconsideración) “la administrada” adjuntó copia del Plano Diagnóstico – Ubicación N° 0643-2013/SBN-DGPE-SDS que coincide con la imagen presentada en el literal d) del numeral 3.1.1 de la citada solicitud. Por tanto, tenemos que “la administrada” presentó en calidad de prueba nueva el Plano Diagnóstico – Ubicación N° 0643-2013/SBN-DGPE-SDS del 09 de julio de 2013 (folio 272), precisando que con el mismo se acredita que desde el año 2013 el límite del Asentamiento Humano Nueva Esperanza coincidiría con el límite “Este” propuesto por “la administrada” para “el predio”.

13. Que, sobre el particular, tenemos que en el Informe Preliminar N° 02373-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se concluyó que contrastada la información del Plano Diagnóstico – Ubicación N° 0643-2013/SBN-DGPE-SDS con “el predio”, se advierte que el predio no se encuentra exactamente colindante al área que se grafica como la ocupación de la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza de Pucusana, existiendo una distancia aproximada entre 13,14 metros y 42,57 metros.

14. Que, el Plano Diagnóstico – Ubicación N° 0643-2013/SBN-DGPE-SDS no acredite la posesión mayor a dos años de “la administrada” respecto de “el predio”. En ese sentido, la prueba nueva (Plano Diagnóstico – Ubicación N° 0643-2013/SBN-DGPE-SDS) y los argumentos de “la administrada”, señalados en los numerales 5.1, 5.2, 5.3 y 5.4 del quinto considerando de la presente resolución, no desvirtúan los argumentos que sustentan “la Resolución”.

Sobre los argumentos señalados en los numerales 5.5, 5.6, 5.7 y 5.8 del quinto considerando

15. Que, de lo señalado en los numerales 5.5, 5.6, 5.7 y 5.8 del quinto considerando de la presente resolución, se colige que “la administrada” sostiene que de acuerdo al artículo 12° del Reglamento de la Ley del Sistema Portuario Nacional, los administradores portuarios que cuentan con un proyecto de inversión portuario aprobado por la “APN”, pueden unilateralmente incorporar nuevas áreas terrestres a su plan maestro, siendo que para que dichas áreas sean calificadas como parte del proyecto de inversión portuario por la “APN”, requieren que previamente el propietario del terreno, en este caso el Estado, le dé un derecho sobre las mismas (señalan además que para adicionar áreas a su proyecto inicial sólo le tienen que comunicar a la “APN”, conforme lo realizaron a través de la carta del 14 de enero de 2021); por lo que, considera que a través del Oficio N° 06505-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2020 (folio 76 y 77), esta Subdirección formuló erróneamente el pedido de pronunciamiento a la “APN” sobre “el predio”, al no haber requerido su opinión sobre la posibilidad de que “la administrada” incorpore “el predio” como nueva área terrestre a “el Proyecto”, vulnerándose con ello el principio de buena fe procedimental⁵.

16. Que, en ese orden de ideas, es necesario tener presente que el artículo 12° del Reglamento de la Ley N° 27943 “Ley del Sistema Portuario Nacional”, aprobado con Decreto Supremo N° 003-2004-MTC, al que hace referencia “la administrada”, señala lo siguiente:

“Artículo 12.- 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. Los Planes Maestros son flexibles para adecuarse rápidamente a las necesidades del mercado nacional e internacional y contendrán:

a.- Un plan territorial donde se especifique el uso actual y futuro de las áreas acuáticas y terrestres del puerto o terminal portuario.

b.- La información y/o documentación respecto al movimiento estimado de carga y perspectiva de atención de naves en la forma que determine la Autoridad Portuaria Nacional para la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Portuario y los Planes Regionales de Desarrollo Portuario.

Los Administradores Portuarios Privados confeccionarán su propio Plan Maestro y deberán informar anualmente a la Autoridad Portuaria Regional sus perspectivas de atención de naves y movimiento estimado de cargas. La Autoridad Portuaria Nacional o Regional no exigirá a los Administradores Portuarios Privados documentación y/o información confidencial, que esté relacionada con la estrategia de desarrollo comercial, o que tenga la condición de reservada respecto a aspectos de mercado relacionados con el puerto o terminal portuario.

Los Planes Maestros elaborados por los Administradores Portuarios Privados no requerirán de aprobación y podrán ser modificados en cualquier momento. Los Administradores Portuarios deberán comunicar las modificaciones a su Plan Maestro a la Autoridad Portuaria Regional en la forma que establezca la Autoridad Portuaria Nacional".

17. Que, asimismo, se debe tener presente el ámbito de aplicación de la norma antes citada, por lo que, tenemos que el artículo 2° de la Ley N° 27943 - Ley del Sistema Portuario Nacional, modificado con el Decreto Legislativo N° 1022, establece lo siguiente:

"Artículo 2.- Ámbito de aplicación

2.1 El ámbito de aplicación de la presente Ley son las actividades portuarias y servicios portuarios realizados dentro de las zonas portuarias, así como las competencias y atribuciones de las autoridades vinculadas al Sistema Portuario Nacional.

2.2 Están comprendidos dentro del alcance de la presente Ley los puertos, marinas, infraestructuras e instalaciones portuarias de la República así como las actividades y servicios que se realicen dentro de las zonas portuarias. (...)"

18. Que, habiendo precisado el ámbito de aplicación de la Ley N° 27943 y su Reglamento, corresponde analizar el argumento vertido por "la administrada", de cuyo contenido se infiere que la misma interpreta que no se le puede exigir en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "Reglamento Derogado") ni de "el Reglamento" que presente el documento por el cual la "APN" precisa que "el predio" forma parte del proyecto de inversión portuario. Al respecto, corresponde precisar que "la administrada" pretende que se le otorgue la administración de un predio estatal a través del procedimiento de usufructo directo por causal de proyecto de inversión en el marco de las normas que conforman el SNBE, por ende, es importante recordar que de acuerdo al artículo 2° del "TUO de la Ley", "[l]as normas contenidas en la presente Ley, normas reglamentarias y aquellas que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes; asimismo, para las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales"; concordante con ello tenemos que el numeral 7.1 del artículo 7° de "el Reglamento" establece que "[l]as entidades en cuanto administren o dispongan de predios estatales se rigen por el TUO de la Ley, el Reglamento y demás normas sobre la materia". A ello, debe sumarse de acuerdo al literal a) del artículo 7° del "TUO de la Ley", una de las garantías que rige el Sistema Nacional de Bienes Estatales es "[l]a primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse".

19. Que, toda vez que "la administrada" ingresó su pedido durante la vigencia del "Reglamento Derogado", y siendo que la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran; a continuación se señala cómo está regulado el procedimiento de usufructo directo por causal de proyecto de inversión en el "Reglamento Derogado" y en el "Reglamento":

Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA ("Reglamento Derogado")

"Artículo 89.- De las modalidades de constitución

(...)

La constitución directa del derecho de usufructo puede efectuarse siempre y cuando exista posesión mayor a dos (2) años o se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente".

Directiva N° 004-2011/SBN

"3.1 Presentación de la solicitud

(...)

j. En el caso que la causal de constitución del derecho de usufructo sea un proyecto de inversión orientado al aprovechamiento económico y social del bien, el solicitante presenta copia simple del documento (resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo), que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente (del Gobierno Nacional, Regional o Local) aprueba dicho proyecto, en el sentido que se encuentra acorde con sus fines; en el documento de aprobación del proyecto o en sus antecedentes sustentatorios deberá constar el área en el que se ejecutará el proyecto, el mismo que debe guardar relación con el área solicitada".

Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA ("el Reglamento")

"Artículo 168.- Causales para la constitución directa del derecho de usufructo

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. (...)"*

"Artículo 169.- Requisitos para la constitución directa del derecho de usufructo

(...)

169.2 Adicionalmente, según corresponda, se adjuntan los requisitos siguientes:

- 1. El Expediente del proyecto, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto de inversión. (...)*
- 2. Cuando la solicitud se sustente en las causales contempladas en los incisos 1 y 2 del artículo precedente, además se adjunta 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. (...)"*

20. Que, en atención a lo expuesto, es oportuno recordar que en aplicación del artículo 89° del “Reglamento Derogado”, “la administrada” ingresó su pedido de constitución del derecho de usufructo directo por las dos (2) causales, (si bien “la administrada” no cumplió con presentar ninguno de los documentos de fecha cierta señalados en el literal k) del numeral 3.1 de “la Directiva”, en el presente considerando únicamente nos referiremos a la causal de proyecto de inversión), siendo que respecto a la causal de proyecto de inversión, orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobado por la entidad competente, no cumplió con presentar la documentación establecida en el literal j) del numeral 3.1 de “la Directiva”, sino que con las S.I. N°s 19721-2020 y 19753-2020 únicamente señaló que la ejecución del “Proyecto Terminal Portuario de Pucusana” fue revisado y anteriormente aprobado por esta Superintendencia. Sobre el particular, conforme a lo precisado en “la Resolución”, 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, en aplicación del artículo 89° del “Reglamento Derogado” y del literal j) del numeral 3.1 de “la Directiva”, mediante el Oficio n.º 06441-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2020 [(en adelante “el Oficio”), folios 71 al 73], esta Subdirección requirió a “la administrada” 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, mediante escrito presentado el 12 de enero de 2021 [(S.I. N° 00633-2021), folio 101], “la administrada” no cumplió con presentar el requisito establecido en el literal j) del numeral 3.1 de “la Directiva” conforme a lo solicitado en “el Oficio”, sino que únicamente informó que ante la “APN” viene siguiendo el procedimiento correspondiente vinculado al uso de “el predio”, por lo que se reservó el derecho a complementar o ampliar los argumentos expuestos.

21. Que, de los marcos legales citados en el décimo noveno considerando de la presente resolución, puede advertirse que el solicitante (en el presente caso “la administrada”) del derecho de usufructo por causal de proyecto de inversión, debe presentar el documento por el cual la autoridad sectorial competente (en el presente caso la “APN”) aprueba dicho proyecto y en el mismo o en sus antecedentes sustentatorios debe constar el predio estatal solicitado de acuerdo al “Reglamento Derogado” y a “la Directiva”, siendo que en el mismo sentido, en “el Reglamento” se establece que el solicitante (“la administrada”) debe presentar el expediente del proyecto de inversión, así como 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; por tanto, los requisitos solicitados a “la administrada” están claramente determinados en las normas, no habiéndose afectado la predictibilidad ni la seguridad jurídica, puesto que desde un inicio era de público conocimiento el contenido de las normas en el ámbito de aplicación del SNBE.

22. Que, en atención a lo expuesto, el escrito presentado por “la administrada” ante la “APN” el 14 de enero de 2021 (folio 273 al 276), con el que le informa la incorporación de nuevas áreas a “el Proyecto”, no puede sustituir a los requisitos dispuestos en las normas conformantes del SNBE; más aún cuando, sobre el particular, a través del Informe Técnico Legal N° 0007-2021-APN-UAJ-DITEC del 18 de enero de 2021 (folio 104), la Unidad de Asesoría Jurídica y la Dirección Técnica de la “APN”, únicamente señaló lo siguiente:

“11. Cabe precisar que la empresa NAVISAN mediante carta recibida el 14 de enero de 2021, señala a la APN que como parte del proceso de diseño del Proyecto portuario ha determinado que es necesario incorporar dos (2) áreas adicionales para la correcta ejecución del Proyecto, para lo cual se encuentra tramitando ante la SBN el derecho de usufructo sobre las mencionadas áreas; asimismo, el administrado indica 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:

- i) El acceso irrestricto al puerto, evitando posibles bloqueos en el acceso por parte de la población aledaña; y,*
- ii) El estacionamiento que servirá también como zona de amortiguamiento por seguridad entre el puerto y el exterior donde se ubica el asentamiento humano.*

12. Lo cual, de ser así, es decir de corroborarse en la evaluación correspondiente sería compatible con el proyecto del Terminal Portuario de Pucusana”.

23. Que, asimismo, concordante con el análisis expuesto, tenemos que a través del Informe N° 00163-2021/SBN-DNR-SDNC del 26 de agosto de 2021 [\[6\]](#), la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia emitió opinión sobre el procedimiento de usufructo para proyectos portuarios, concluyendo, entre otros, lo siguiente:

“4.1 Si el solicitante del derecho de usufructo directo invoca una de las causales para proyectos de inversión establecidas en los numerales 1 y 2 del artículo 168 del “Reglamento”, entonces deberá presentar, entre otros, el pronunciamiento de la autoridad sectorial competente, esto es el informe 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, conforme lo establece el inciso 2) del numeral 169.2 del artículo 169 del citado dispositivo legal.

4.2 Desde el Reglamento anterior (artículo 89° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA), concordante con el literal j) del numeral 3.1 de la Directiva N° 004-2011/SBN, se exigía el pronunciamiento del sector competente respecto a la aprobación del proyecto para la constitución directa del derecho de usufructo, lo cual ha sido recogido y precisado en sus propios términos en el actual “Reglamento”.

4.3 Para considerar que las áreas adicionales califican como proyecto de inversión, no basta que el solicitante, en aplicación de las normas del sector portuario, haya comunicado al sector competente (APN) que está incluyendo área terrestre al proyecto portuario inicialmente aprobado por dicha entidad, sino que para la constitución directa del derecho real de usufructo para proyectos de inversión en predios estatales debe cumplirse con la normas propias del SNBE, esto es las causales establecidas en los numerales 1 y 2 del artículo 168 del “Reglamento” y el cumplimiento, entre otros, de los requisitos señalados en los incisos 1 y 2 del numeral 169.2 del artículo 169 de la citada norma, esto es, la presentación del expediente del proyecto y 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”.

24. Que, por otro lado, 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 Ley N° 27444), por lo que, si bien con el Oficio N° 06505-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folio 76 y 77), esta Subdirección solicitó información a la “APN” (entre otros, se solicitó a la citada entidad que precise si “el predio” forma parte del proyecto de inversión señalado por “la administrada”) en aplicación del numeral 3 del artículo 143¹⁷ y del artículo 87¹⁸ del “TUO de la Ley N° 27444, este hecho no eximía a “la administrada” de cumplir con presentar los requisitos exigidos por la norma, ya que para solicitar el otorgamiento de un acto de administración sobre un predio estatal, el solicitante (entidad conformante del SNBE o particular) debe cumplir con presentar los requisitos establecidos para cada procedimiento. En este contexto, es preciso recordar que el principio de buena fe (punto 1.8, numeral 1, artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la Ley N° 27444”) es exigible en todo tipo de actuación dentro del procedimiento administrativo, tanto por parte de los particulares como de la administración pública, siendo que esta Subdirección viene siguiendo una conducta procedimental amparada en la buena fe y dentro del marco legal. De lo expuesto tenemos que los argumentos vertidos por “la administrada” en los numerales 5.5, 5.6, 5.7 y 5.8 del quinto considerando de la presente resolución, no desvirtúan los argumentos que sustentan “la Resolución”.

Sobre los argumentos señalados en los numerales 5.9, 5.10 y 5.11 del quinto considerando

25. Que, toda vez que el predio se encuentra ubicado en zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), en los numerales 5.9, 5.10 y 5.11 del quinto considerando de la presente resolución, “la administrada” señala que básicamente que esta zonificación no constituye un impedimento para aprobar la transferencia de dominio o dar la administración del predio estatal, además indica que en los antecedentes contenidos en la Resolución N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de abril de 2018, con la cual se otorgó el derecho de usufructo a favor de “la administrada” en su oportunidad, la situación jurídica de zonificación PTP ya ha sido analizada por esta Subdirección como por la “APN” de manera favorable al solicitante, toda vez que el área de “el Proyecto” será materia de evaluación por parte de las autoridades, principalmente ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, al momento de solicitarse la solicitud de “Habilitación Portuaria” de “el Proyecto”.

26. Que, al respecto, revisada la Resolución N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 51 al 56) se advierte que en el trigésimo cuarto considerando de la misma se señala que de acuerdo al Proyecto Terminal Portuario de Pucusana, el área total de 169 554,45 m² (que fue materia de evaluación en el expediente N° 941-2015/SBN-SDAPE) será destinado a área verde y habrá una vía de acceso. Por otro lado, tenemos que conforme a lo indicado por “la administrada” en su recurso de reconsideración, “el predio” será destinado a zona de parqueo de vehículos y perímetro de seguridad, entre otros usos que señaló en la memoria descriptiva que adjuntó con la S.I. N° 00633-2021 (detallado en el décimo primer considerando de “la Resolución”).

27. Que, cabe tener en cuenta que, el numeral 2.6 de “la Directiva” señala que *“[e]n 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”,* concordante con ello tenemos que los numerales 137.2 y 137.4 del artículo 137° de “el Reglamento” establecen, respectivamente, lo siguiente: *“Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”;* y, *“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. (...)”.*

28. Que, por tanto, respecto a este extremo, conforme a lo indicado en el cuadragésimo quinto considerando de “la Resolución”, considerando que el presente pedido ha devenido en inadmisibles, se está prescindiendo de emitir pronunciamiento respecto a la finalidad que se pretende dar a “el predio”, no obstante, es necesario indicar que esta zonificación PTP presenta las restricciones indicadas en el octavo considerando de “la Resolución”. Por tanto, los argumentos bajo análisis de “la administrada”, no desvirtúan los fundamentos que sustentan “la Resolución”.

29. Que, en consecuencia, como se puede apreciar, los argumentos y la nueva prueba presentados por “la administrada” no desvirtúan lo resuelto a través de “la Resolución”, correspondiendo a esta Subdirección declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto, disponiéndose el archivo correspondiente una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “Reglamento derogado”, “el ROF”, “TUO de la Ley N° 27444”, la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1058-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: INFUNDADO el recurso de reconsideración presentado por la empresa **NAVISAN S.A.**, representada por **JOHANNA PATRICIA OLGUÍN BRAVO**, contra la Resolución N° 0644-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2021, por los fundamentos 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 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] "Artículo 18.- Obligación de notificar

(...)

18.2 La notificación personal podrá ser efectuada a través de la propia entidad, por servicios de mensajería especialmente contratados para el efecto y en caso de zonas alejadas, podrá disponerse se practique por intermedio de las autoridades políticas del ámbito local del administrado".

[2] "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.

[3] "3.1 Presentación de la solicitud

(...)

k. En caso que la constitución directa del usufructo sea por la causal de posesión del predio por un plazo mayor de dos (2) años, el solicitante debe adjuntar copia simple de cualquiera de los siguientes documentos:

k.1. La Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que ellas han sido presentadas o pagadas ante la autoridad competente.

k.2. La escritura pública o documento privado con certificación de firma, en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor.

k.3. La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada, con el objeto de verificar la posesión del predio.

k.4. La constancia de posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

k.5. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio.

Los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud".

[4] "Artículo 169.- Requisitos para la constitución directa del derecho de usufructo

(...)

169.2 Adicionalmente, según corresponda, se adjuntan los requisitos siguientes:

(...)

3. Cuando se sustenta en la posesión del predio por un plazo mayor a (02) años, se adjunta copia simple de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.

b) La escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio en su favor.

c) La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada.

d) Cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio.

e) En el caso que el posesionario efectúe actividades mineras, debe adjuntar el documento que acredite que se encuentra en un proceso de formalización minera o que cuenta con la autorización del respectivo concesionario. En este supuesto, la entidad a cargo del trámite debe poner en conocimiento de la autoridad sectorial competente el inicio del procedimiento".

[5] "TUO de la Ley N° 27444":

"Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

1.8. Principio de buena fe procedimental.- La autoridad administrativa, los administrados, sus representantes o abogados y, en general, todos los partícipes del procedimiento, realizan sus respectivos actos procedimentales guiados por el respeto mutuo, la colaboración y la buena fe. La autoridad administrativa no puede actuar contra sus propios actos, salvo los supuestos de revisión de oficio contemplados en la presente Ley. Ninguna regulación del procedimiento administrativo puede interpretarse de modo tal que ampare alguna conducta contra la buena fe procedimental".

[6] Se debe precisar que la presente opinión se solicitó a través del Memorando N° 02896-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de julio de 2021.

[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] El artículo 87° del "TUO de la Ley N° 27444 es sobre la colaboración entre entidades.