

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1381-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 28 de diciembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.° 401-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **INDUSTRIAS CRJ S.A.C.**, representada por su Gerente General la señor Crhistian Jesús Echevarria Laime (en adelante “la administrada”), mediante la cual solicitó **USUFRUCTO DIRECTO** de las áreas de 8,723 05 m<sup>2</sup> (en adelante “predio 1”); 10,820 74 m<sup>2</sup> (en adelante “predio 2”); 15,964 63 m<sup>2</sup> (en adelante “predio 3”); 17,157 90 m<sup>2</sup> (en adelante “predio 4”), 12,082 64 m<sup>2</sup> (en adelante “predio 5”) y 16,032 08 m<sup>2</sup> (en adelante “predio 6”), ubicados en la parcela 1, parcela 2, parcela 3, parcela 6, parcela 7 y parcela 8 a la altura del Km. 58 de la Panamericana Sur, al Oeste de Pucusana a 230, 300, 375, 100, 330 y 390 metros aproximadamente de la Av. Lima, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (en adelante “los predios”); inscritos en las partidas n.° 14523346, n.° 14523347, n.° 14523348, n.° 14523371, n.° 14523372 y n.° 14523373 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima 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 carta n.° 0033/2021-Banco Mundial presentado el 12 de abril de 2021 (S.I. n.° 08730-2021), Industrias CRJ S.A.C representado por su Gerente General, Christian Jesús Echevarria Laime (en adelante “el administrado”), para que sean de uso exclusivo de parques logísticos (folio 1). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: plano emitido por esta Superintendencia.

4.- 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.

**5.** Que, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en los artículos 100°, 169° y 170° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N° 004-2011/SBN, denominada “Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema”, aprobada por la Resolución N° 044-2011-SBN y modificada con las Resoluciones N°s 009-2013/SBN y 024-2017/SBN (en adelante “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”).

**6.-** 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**.

**7.** 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.

**8.-** Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 01075-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril de 2021, correspondiente a “el predio 1” y “el predio 2” (folios 03 al 20), el Informe Preliminar n.° 01089-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2021, correspondiente a “el predio 3” y “el predio 4” (folios 21 al 38) y el Informe Preliminar n.° 01112-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril de 2021 correspondiente a “el predio 5” y “el predio 6” (folios 39 al 56), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” no presentó información técnica de los predios solicitados; sin embargo, se trabajó con la información obrante en la Base Gráfica de la SBN, correspondiente a los planos perimétricos nros 607-2020/SBNSDAPE (“el predio 1”), 608-2020/SBNSDAPE (“el predio 2”), 609-2020/SBNSDAPE (“el predio 3”), 612-2020/SBNSDAPE (“el predio 4”), 614-2020/SBNSDAPE (“el predio 5”) y 615-2020/SBNSDAPE (“el predio 6”); **ii)** consultada la Base Gráfica SBN y de la base SUNARP se observó que los predios se encuentran inscritos a favor del Estado, en las partidas nros

14523346, 14523347, 14523348, 14523371, 14523372, 14523373 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, a favor del Estado y tienen anotados en sus asientos D0001 una demanda por prescripción adquisitiva de dominio; asimismo, cuentan con los CUS nros 144533, 144534, 144535, 144536, 144537 y 144538, respectivamente; **iii)** según la Base Gráfica del Geoportal, los predios fueron incorporados a la venta por subasta pública virtual 2020; sin embargo, fueron retirados del proceso por disposición de las Resoluciones nros 621-2020/SBNSDDI, 622-2020/SBNSDDI, 620-2020/SBNSDDI, 619-2020/SBNSDDI, 623-2020/SBNSDDI y 624-2020/SBNSDDI, respectivamente; **iv)** todos los predios recaen sobre zona de Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP) y “el predio 4”, “el predio 5” y “el predio 6” también recaen parcialmente sobre zona Residencial de Densidad Median (RDM); **v)** según la Base Gráfica JMAP se observó dos (02) procesos judiciales respecto de los seis (06) predios, el primero sobre desalojo contra la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza y el segundo sobre impugnación de resolución administrativa interpuesta por la empresa NAVISAN S.A.; y **vi)** según vista satelital de Google Earth de vista 17 de noviembre de 2020, los predios recaen sobre ladera y lomas de cerro, se encuentran ocupados por edificaciones de viviendas precarias de la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza, según inspecciones técnicas registradas en el SINABIP, en aproximadamente 95% en los tres primeros predios y 100%, 85% y 66% en los siguientes predios, respectivamente. Adicionalmente, la evaluación técnica determinó referencialmente que, sobre la totalidad de los CUS nros 144536 y 144538 y 14537 y, parcialmente, sobre los CUS nros 144553, 144534, 144535 recae la S.I 12468-2016, a través de la cual la Municipalidad Distrital de Pucusana indicó que entre los años 1966-1969 le fueron entregado predios mediante la Ley n.º 16233, la cual la facultaba a vender en subasta pública terrenos eriazos fuera del área urbana.

**8.-** Que, concluidas las evaluaciones técnicas y realizada la evaluación de la solicitud presentada por “el administrado”, esta Subdirección realizó observaciones mediante el Oficio n.º 05962-2021/SBNDGPE-SDAPE del 12 de julio de 2021 [(en adelante “el Oficio”), folio 57 al 59], en virtud del entonces reglamento vigente, D.S n.º007-2008/VIVIENDA, a efectos de que cumpla con indicar y adjuntar, entre otros, lo siguiente: **i)** a fin de poder evaluar su petición se le solicita que aclare su solitud, en el sentido de señalar la causal de constitución de usufructo directo a la cual se acoge, conforme lo indicado en el tercer párrafo del presente oficio, y que cumpla con la presentación de los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de los actos de administración, desarrollados en los artículos 100º y 169º de “el Reglamento”.

**9.-** Que, mediante “el Oficio” esta Subdirección observó la solicitud de usufructo directo y solicitó “al administrado”, se sirva sirva aclarar su solicitud y presentar lo requerido dentro del término de diez (10) días hábiles, en aplicación del numeral 136.2 del artículo 136º de “el Reglamento”, concordado con el numeral 1 del artículo 146º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS. (folio 59).

**10.-** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud presentada, siendo recepcionado el 14 de julio de 2021 conforme consta en el cargo de “el Oficio” (folio 60); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”) se le tiene por bien notificada. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en el citado oficio venció el 30 de julio de 2021.

**11.-** Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), establece: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147º de la mencionada ley dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

**12.-** Que, en el caso en concreto, “la administrada” no atendió el requerimiento de información remitido por esta subdirección mediante “el Oficio”, no habiéndose pronunciado sobre las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado; razón por la cual corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles las solicitudes presentadas y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", el "TUO de la Ley N° 27444", la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legal N° 1611; 1612; 1613; 1615; 1616 y 1617-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **USUFRUCTO DIRECTO**, representado por **INDUSTRIAS CRJ S.A.C**, representada por su Gerente General el señor Crhistian Jesús Echevarria Laime, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

**Visado:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado:**

**Subdirector de Administrador del Patrimonio Estatal**