

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0301-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente N° 015-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **SANTOS FRANCISCO ARCELA CASTILLO**, mediante la cual peticona la constitución del derecho de **USUFRUCTO** del área de 94 979,50 m², ubicada en el sector Ventarrones, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la partida n.° 04131688 del Registro de Predios de Piura, de la Zona Registral N° I – Sede Piura y anotado con CUS n.° 144149 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA^[2] (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^[3] (en adelante “ROF de la SBN”, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2021 [(S.I. N° 33139-2021), folio 1] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, **SANTOS FRANCISCO ARCELA CASTILLO** (en adelante “el administrado”) solicitó la servidumbre convencional de “el predio”, respecto a la cual señala tener posesión, a fin de ejecutar el proyecto de una Granja Ecológica. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Proyecto de la Granja Autosostenible (folios 03 al 08); **ii)** memoria descriptiva (folio 09); **iii)** plano de Ubicación y Localización (folios 10 y 11); y, **iv)** fotografías tomadas de Google (folios 12 y 13).

4. Que, si bien en la solicitud señalada en el párrafo precedente “el administrado” solicitó la constitución del derecho de servidumbre convencional, sin embargo, revisado el contenido de la misma y los documentos adjuntos a esta se determinó que “el administrado” solicita la constitución del derecho de usufructo, debido a que señala que se encuentra en posesión de “el predio” y toda vez que pretende ejecutar sobre este una Granja Ecológica (uso y disfrute); por tal motivo, corresponde encauzar el presente pedido como un usufructo, de conformidad al numeral 3 del artículo 86° del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n° 27444”) ^[4];

5. Que, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en los artículos 100°, 169° y 170° de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00003-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la Constitución de Usufructo sobre Predios Estatales”, aprobada por la Resolución N° 0003-2022/SBN (en adelante “la Directiva”).

6. 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”.

7. Que, asimismo, en el artículo 167° de “el Reglamento” 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.

8. 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”. 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”).

9. 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**.

10. 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.

11. 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° 00037-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de enero de 2022 (folios 14 al 26), modificado mediante Informe Preliminar nro. 00971-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo del 2022 (folios 36 al 37), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** existe congruencia entre el área solicitada y el área graficada, según la documentación técnica presentada por “el administrado”; **ii)** de la revisión de la base gráfica de Geocatastro se verificó que “el predio” recae totalmente sobre predio de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Chira - Piura en la partida n.° 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura (CUS N° 144149); **iii)** revisada el visor de mapas de SUNARP, se visualizó que “el predio” recae totalmente sobre un ámbito de mayor extensión, inscrito en la partida n.° 04128241 a favor de particulares, asimismo, recae parcialmente sobre la partida n.° 04013197 a favor del Proyecto Especial Chira – Piura, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I - Sede Piura; **iv)** de acuerdo a la evaluación técnica se menciona que se realizó el cierre de la partida n.° 04013197 por duplicidad registral con la partida 04128241; **v)** “el administrado” no presentó información sobre predio dominante y/o predio sirviente.

12. Que, en dicho contexto de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente se ha determinado que “el predio” recae parcialmente sobre la partida n.° 04013197 del Registro de Predios de la Oficina

Registral de Sullana (Ficha 17625) inscrita a favor del Proyecto Especial Chira-Piura, la cual es una independización de la partida matriz n.º 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (Ficha n.º 5615); la misma que se encuentra cerrada por haberse realizado diversas independizaciones, conforme obra inscrito en el asiento b) de la citada partida matriz; asimismo, se verificó que “el predio” recae totalmente sobre la partida n.º 04128241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, inscrita a favor de particulares. Cabe señalar que sobre las partidas nros 04013197 y 04128241, se inició el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, sin embargo, de la revisión de dichas partidas se constató que se dio por concluido dicho procedimiento, de conformidad con lo dispuesto a la Resolución de la Unidad Registral n.º 544-2014-Z.R.Nº UREG, en virtud a la oposición del inicio de trámite de Procedimiento de cierre por duplicidad, conforme consta en el asiento B0000 de dichas partidas.

13. Que, de acuerdo a lo expuesto, en la medida que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, esta Superintendencia carece de competencia para evaluar actos de administración sobre el mismo, pues no se cumple con el primer supuesto señalado en el décimo considerando de la presente resolución.

14. Que, por tal motivo corresponde declarar improcedente la solicitud de “el administrado” por no ser competencia de esta Superintendencia y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

15. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0358-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de abril de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SANTOS FRANCISCO ARCELA CASTILLO**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3. - **DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado el 11 de abril del 2021

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

[4] Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.