

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

VISTO:

El Expediente N° 484-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **SAN FERNANDO S.A.**, representada por su apoderada Meliza Espinoza Figueroa, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO** por causal de posesión mayor a dos años, del área de 34 607 352,19 m², ubicada en los distritos de Ica y Subtanjalla, provincia y departamento de Ica (en adelante “el predio”); 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 escrito presentado el 26 de abril de 2022 [(S.I. N° 11351-2022), folios 1 al 5] a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la empresa **SAN FERNANDO S.A.** (en adelante “la administrada”), representada por su apoderada Meliza Espinoza Figueroa, solicitó el usufructo directo por causal de posesión mayor a dos años de “el predio”, por el plazo de treinta (30) años, respecto a la cual manifiesta ejercer la posesión y estar desarrollando actividades relacionadas a la producción avícola. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (folio 6); **ii)** plano perimétrico – ubicación (folio 7); **iii)** memoria descriptiva (folio 8); y, **iv)** Certificado de búsqueda catastral (Publicidad N° 2022-473761) del 06 de abril de 2022, expedido por la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica (folios 9 al 12).
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° y 135° de “el Reglamento”, así como en la Directiva N° DIR-00003-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de usufructo sobre predios estatales”, aprobada por la Resolución N° 0003-2022/SBN (en adelante “la Directiva”). 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 subnumeral 1 del 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 “la administrada”, 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° 01260-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de mayo de 2022 (folios 88 al 91), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” presentó el plano perimétrico ubicación, en datum WGS84 zona 18 sur, cuyo polígono describe un área gráfica de 3 460,7352 ha (34 607 352,19 m²), cabe precisar que, existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada y el área graficada, ubicada en los distritos de Ica y Subtanjalla, provincias y departamento de Ica; **ii)** “el predio” no se encontraría inscrito en el Registro de Predios y no se encuentra registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), dicha información se corrobora con el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por “la administrada”; **iii)** “el predio” recae parcialmente sobre el derecho minero titulado con Código N° 010360218, correspondiente a la concesión: Papa Burros, de titularidad de S.M.R.L. Papa Burros (GEOCATMIN) ; **iv)** “el predio” recae totalmente sobre zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional Paracas (SERNANP); **v)** “el predio” recae parcialmente sobre sitios arqueológicos delimitados: “Dakar 09”, estado referencial (SIGDA); y, **vi)** según la imagen satelital del Google Earth de fecha 18 de diciembre de 2021, “el predio” recae sobre zona erizada de pendiente ligera, no se observaron ocupaciones dentro del mismo, sin embargo,

se observaron algunas trochas carrozables que atraviesan “el predio”.

9. Que, de acuerdo al Informe Preliminar N° 01260-2022/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” no se encontraría inscrito en el Registro de Predios, por lo que se debe tener presente que el numeral 5.8 de “la Directiva” señala que: *“El usufructo 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”*; asimismo, tenemos que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece lo siguiente:

“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 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”.

10. Que, concordante con ello tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento” dispone que: *“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”.*

11. Que, en el presente caso tenemos que de acuerdo al Informe Preliminar N° 01260-2022/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” se encuentra sin inscripción registral, por tanto, para aprobar un acto de administración en el marco de “el Reglamento” respecto de “el predio” se requiere realizar previamente el correspondiente procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, **deviniendo el presente pedido en improcedente** y en consecuencia, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de usufructo.

12. Que, en ese sentido, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe tener presente que *“Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable”* (numeral 190.1 del artículo 190° de “el Reglamento”). Asimismo, se deja constancia que en el presente caso únicamente nos hemos pronunciado sobre la competencia sobre “el predio”, no obstante, en el caso de que “la administrada” presente su pedido una vez inscrito “el predio” a favor del Estado, se evaluará, entre otros, la libre disponibilidad de “el predio”, siendo que *“Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 95 del Reglamento, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”* (numeral 191.1 del artículo 191° de “el Reglamento”), debiendo procederse a requerir información a la entidad competente del predio con calificación especial (ejemplo: **zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional Paracas y sitio arqueológico delimitado “Dakar 09”**) para determinar la procedencia del pedido.

14. Que, por otro lado, el artículo 65° de la Ley N° 30230 establece que *“las entidades del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, a través de sus Procuradurías Públicas o quienes hagan sus veces, deben repeler todo tipo de invasiones u ocupaciones ilegales que se realicen en los predios bajo su competencia, administración o de su propiedad, inscritos o no en el Registro de Predios o en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; y recuperar extrajudicialmente el predio, cuando tengan conocimiento de dichas invasiones u ocupaciones, para lo cual requerirán el auxilio de la Policía Nacional del Perú, bajo responsabilidad”*, se debe poner en conocimiento del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado y del Ministerio de Cultura para que procedan conforme a sus atribuciones; así como de la Subdirección de Supervisión 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”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 00062-2022/SBN-GG del 03 de junio de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0654-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **SAN FERNANDO S.A.**, representada por su apoderada Meliza Espinoza Figueroa, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto al Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto al Ministerio de Cultura para que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

SEXTO.- 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 (e) de Administración del Patrimonio Estatal