



RESOLUCIÓN N° 0874-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 521-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **JUAN RUIZ LACHIRA**, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO** por causal de posesión mayor a dos (2) años, respecto del predio de **3 978,67 m²**, ubicado en la carretera Talara – Negritos, Km. 23, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte del predio inscrito en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, anotado con CUS N° 45908 (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 a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151[1], aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento[2], aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 48° y 49° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Resolución 0064-2022/SBN[3], en mérito a lo establecido el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA[4] (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante escrito [(S.I. N° 11825-2021) folio 1] presentado el 11 de mayo de 2021, **JUAN RUIZ LACHIRA** (en adelante “el administrado”), solicitó el uso respecto de un predio con un área de 4 000,00 m², ubicado en la carretera Talara – Negritos, Km. 23, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, para fines de esparcimiento y áreas verdes. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral (folios 2 al 4); **ii)** Actas de Inspección Judicial de Constatación de Posesión (folios 11 al 18); **iii)** memoria descriptiva (folios 19 al 21); **iv)** plano de ubicación y localización, lamina UL, de febrero de 2021 (folio 22); **v)** plano perimétrico, lamina P01, del 4 de febrero de 2020 (folio 23);
4. Que, revisado el contenido de la solicitud y los documentos adjuntos a esta, se determinó que “el administrado” solicita la constitución del derecho de usufructo, teniendo en cuenta la finalidad de “el predio” (uso y disfrute) y debido a que señala que se encuentra en posesión del mismo desde el año 2000; 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”)[5];
5. 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”;

6. Que, 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;

7. Que, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en los artículos 100°, 169° y 170° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente la Directiva N° 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”);

8. Que, 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 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° 01452-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de mayo de 2021 (folios 27 al 30), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** no existe congruencia entre el área solicitada (4 000,00 m²) y el área gráfica obtenida a partir de las coordenadas consignadas en los documentos técnicos presentados (3 742,21 m²); por lo que, la presente evaluación se efectuó teniendo en cuenta el área gráfica de 3 742,21 m² (en adelante “área en evaluación”), asimismo, existe error material en las coordenadas PSAD56; **ii)** el “área en evaluación” recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, con CUS N° 45908, denominado Ex Hacienda La Brea y Pariñas; **iii)** el “área en evaluación” recae aparentemente sobre derecho de vía de la Carretera Panamericana; **iv)** el “área en evaluación” recae totalmente sobre el Lote N° I de la Operadora Graña y Montero Petroleras S.A.; y, **v)** de la imágenes satelitales de Google Earth del 9 de abril de 2019, se observó que “el predio” se encuentra desocupado;

12. Que, mediante escrito [(S.I. N° 17918-2021) folio 132] presentado el 13 de julio de 2021, a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “el administrado” pretende subsanar las observaciones realizadas en el informe preliminar señalado en el considerando que antecede, adjuntando nueva documentación técnica respecto del “área en evaluación”; en ese sentido, a fin de verificar si se subsanaron dichas observaciones, se emitió el Informe Preliminar N° 03637-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2021 (folio 136), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** los documentos técnicos presentados no se encuentran visados por ingeniero o arquitecto colegiado;

ii) no se adjunta archivo digital dwg.Gis; **iii)** “el administrado” no ha presentado documento alguno ni se ha pronunciado sobre la superposición con el derecho de vía de la Carretera Panamericana y con el lote N° I de la operadora Graña y Montero Petroleras S.A.; y, **iv)** el nuevo polígono remitido se ubica en el mismo ámbito del polígono anteriormente evaluado;

13. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N° 09895-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 13 de enero de 2022 [(en adelante “el Oficio”), folios 137 y 138], se hizo de conocimiento de “el administrado”, entre otros, sobre la evaluación realizada en el Informe Preliminar N° 01452-2021/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Preliminar N° 03637-2021/SBN-DGPE-SDAPE antes señalados, asimismo, se le solicitó que cumpla con precisar y/o presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su pedido: **i)** indicar el plazo por el cual solicita el otorgamiento del usufructo y la dirección de su domicilio, señalando distrito, provincia y departamento; **ii)** adjuntar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; y, **iii)** presentar cualquiera de los requisitos establecidos en el numeral 3 del artículo 169.2 de “el Reglamento”[6], a efectos de acreditar la posesión del predio solicitado. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles su solicitud y la conclusión del procedimiento conforme al numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”;

14. Que, en ese sentido, mediante escrito [(S.I. 01328-2022), folios 139 al 140] presentado el 21 de enero de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, es decir, dentro del plazo otorgado, “el administrado” presentó el descargo de las observaciones comunicadas mediante “el Oficio”, adjuntando los siguientes documentos: **i)** plano de ubicación y localización (folio 141); **ii)** plano perimétrico (folio 142); **iii)** memoria descriptiva (143); **iv)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (folio 144); y, **v)** Constancia de Posesión del 27 de noviembre de 2017 (folio 145);

15. Que, en consecuencia, a fin de verificar si se subsanaron observaciones contenidas en “el Oficio”, se emitió el Informe Preliminar N° 02255-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de agosto de 2022 (folio 147), en el cual se determinó, entre otros, que: **i)** graficadas las coordenadas consignadas en los documentos técnicos presentados, se obtiene un área de 3 978,68 m² (“el predio”), distinta al “área en evaluación” (3 742,21 m²); por lo que, se concluye que en los documentos técnicos remitidos se han modificado las coordenadas, área y perímetro del “área en evaluación”, existiendo incongruencia entre el área solicitada (“área en evaluación”) y “el predio”; sin perjuicio de ello, se continuó con la presente evaluación teniendo en cuenta el área de “el predio”; **ii)** “el predio” recae totalmente sobre el Lote I de explotación de la operadora Petróleos del Perú S.A.- Petroperú S.A.; **iii)** “el predio” se encuentra colindante con la Red Vial Departamental PI-101; sin embargo, no es posible determinar si recae sobre derecho de vía; **iv)** la Constancia de Posesión presentada corresponde a un área de 3 742,21 m², la cual es menor al área de “el predio”; no obstante, graficadas las coordenadas indicadas en dicha constancia, se verificó que el área de 3 742,21 m² y “el predio” se encuentran en el ámbito de la presente solicitud con un desfase; y, **v)** de las imágenes satelitales de Google Earth de los años 2017 al 2021 no se observan ocupaciones sobre “el predio”; sin embargo, se advierte movimiento de tierras en las imágenes satelitales de Google Earth del año 2022;

16. Que, adicionalmente, de la evaluación legal efectuada, respecto del plazo por el cual solicita el otorgamiento del usufructo, se advierte que “el administrado” señala que pretende utilizar “el predio” a plazo indeterminado; por lo que, teniendo en cuenta que el artículo 166° de “el Reglamento” establece que la constitución del derecho de usufructo se puede otorgar hasta por un plazo de treinta (30) años, renovables, es posible concluir que no se ha cumplido con indicar el plazo correspondiente. Por otro lado, “el administrado” indica que la carretera Talara Negritos se ubica al Este de “el predio”, a 10 metros del borde del mismo y a varios kilómetros de la vía de la carretera Panamericana; sin embargo, ello no descarta fehacientemente la superposición con derecho de vía[7]. Finalmente, “el administrado” manifiesta que acepta el área de 3 742,21 m²; sin embargo, la documentación técnica que presenta corresponde a un área mayor; por lo que, no existe coincidencia entre estas, conforme consta en el Informe Preliminar N° 02255-2022/SBN-DGPE-SDAPE señalado en el considerando precedente;

17. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el administrado” no subsanó en su totalidad las observaciones advertidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento correspondiente, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “el administrado” pueda volver a presentar su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente y lo resuelto en la presente resolución;

18. Que, finalmente, teniendo en cuenta que según las imágenes satelitales de Google Earth, “el predio” se encuentra desocupado; sin embargo, se ha observado movimiento de tierras, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad al artículo 46° del “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022y el Informe Técnico Legal N° 1024-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **JUAN RUIZ LACHIRA**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 4.- 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 “El Peruano” el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] Aprueba la Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20 de septiembre de 2022.

[4] Aprueba la Sección Primera del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16 de septiembre de 2022.

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

[6] **“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.”

[7] Según el Glosario de Términos de Uso Frecuente en Proyectos de Infraestructura Vial, aprobado mediante Resolución Directoral N° 02-2018-MTC/14 del 12 de enero de 2018:

“DERECHO DE VÍA: Faja de terreno de ancho variable dentro del cual se encuentra comprendida la carretera y todos los elementos que la conforman, servicios, áreas previstas para futuras obras de ensanche o mejoramiento, y zonas de seguridad para el usuario. Su ancho se establece mediante resolución del titular de la autoridad competente respectiva.”