



RESOLUCIÓN N° 0915-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N.° 673-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **GUILLERMO SALVADOR SORIANO LINDO**, mediante la cual peticona el **USUFRUCTO DIRECTO** por causal de posesión mayor a dos (2) años, respecto del área de 3 860,00 m² (0,3860 ha.) que forma parte de uno de mayor extensión ubicada en la playa Lobos, 10 km al sureste de Punta Lomitas, en el distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica (en adelante “el predio), inscrito en la partida N.° 11106407 del Registro de Predios de Ica, Zona Registral N.° XI – Sede Ica, con CUS N.° 98382; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), 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[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 48° y 49° de la Resolución N.° 0064-2022/SBN del 20 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba la Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA[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 la solicitud presentado el 07 de junio de 2022 [(S.I. N.° 15059-2022), folios 01] por la Mesa de Partes de esta Superintendencia, el señor **GUILLERMO SALVADOR SORIANO LINDO** (en adelante “el administrado”), solicitó el **USUFRUCTO DIRECTO** por causal de posesión mayor a dos (2) años de “el predio”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Plano perimétrico, lámina P-01, de abril de 2022 (folio 05); **ii)** Plano de localización, lámina U-01, de abril de 2022 (folios 07); **iii)** memoria descriptiva de abril de 2022 (folios 08 y 09); **iv)** copia de certificado de búsqueda catastral del 25 de mayo de 2022, emitido por la Oficina Registral de Ica (folio 10 al 12); y, **v)** Declaración jurada del 07 de junio de 2022 (folio 16).
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”;

5. 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.

6. 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”);

7. Que, asimismo, 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. 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.

8. Que, por su parte el artículo 136° de “el Reglamento” prescribe que la entidad procederá a evaluar la solicitud presentada y, de corresponder, solicitará al administrado para que en el plazo de no mayor de diez (10) días hábiles efectúe la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.

9.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; **en segundo lugar, la libre disponibilidad**; y **en tercer lugar, el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

10. 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.° 01745-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2022 (folios 18 al 20), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.° 11106407 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XI- Sede Ica y anotado con CUS n.° 98382; **ii)** “el predio” recaería sobre Zona de Dominio Restringido, según proyección de LAM referencial en el aplicativo Geocatastro – Base Temática de esta Superintendencia; sin embargo, no se cuenta con información de LAM aprobada en dicho ámbito; **iii)** no se ha otorgado acto de administración alguno sobre “el predio”; y, **iv)** de la revisión de las imágenes de Google Earth del 14 de marzo de 2016, “el predio” se encuentra en ámbito eriaz, aproximadamente a 120 metros del Océano Pacífico.

11. Que, mediante Oficio N.° 05837-2022/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante “el Oficio”) del 25 de julio de 2022 (folio 22), esta Subdirección observó la solicitud de usufructo presentada por “el administrado” por lo que se otorgó el plazo de treinta (30) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, se sirva adjuntar lo siguiente: **i)** Indicar el uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho. **ii)** Adjuntar la documentación técnica presentada en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable. **iii)** Adjuntar copia simple de cualquiera de los documentos siguientes: **iii.i)** Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. **iii.ii)** La escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio en su favor. **iii.iii)** La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada. **iii.iv)** Cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio; y, **iv)** Se deberá presentar la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, teniendo en cuenta que “el predio” recaería sobre Zona de Playa Protegida y que esta Superintendencia no cuenta con información sobre la LAM;

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 25 de julio de 2022, a través de la Casilla Electrónica asignada a “el administrado”, conforme obra en la Constancia de Notificación Electrónica generada (folio 24); por lo que, de conformidad con el numeral 2 del artículo 25° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el **09 de setiembre de 2022.**

13. Que, en atención a lo peticionado, **dentro del plazo**, mediante la escrito presentado el 22 de agosto de 2022 [(S.I. N.º 21982-2022), folios 26], ingresado por la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “el administrado” dio respuesta a “el Oficio”, argumentando entre otros: **i)** Desde el 2006 ha construido un rancho que le sirve de hospedaje cuando voy de pesca y para conservar mis enseres que lleva para esa actividad. Planea reconstruir una planta desalinadora del agua de mar, con energía solar y potabilizarla para riego de la vegetación; **ii)** No cuento con ninguna de los documentos requeridos. Sin embargo, en su Informe Preliminar N.º 01745-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2022 en el inciso iv señala que “imágenes de Google Earth del 14 de marzo de 2016, “el predio” se encuentra en ámbito eriazo, aproximadamente a 120 metros del Océano Pacífico”. Opina que es una evidencia científica que mi rancho construido sobre el predio, tiene una antigüedad no menor de 6 años y no tengo litigio con nadie; y, **iii)** para un levantamiento de la LAM y sea aprobada por DICAPI, tiene un costo entre 7 y 10 mil soles. Suma de dinero que no dispongo y menos para una gestión que no me asegura atender mi solicitud

14. Que, de la revisión de la subsanación, se advierte, entre otros, lo siguiente: **i)** se le requirió que precise uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, siendo que “el administrado” indicó que ya viene ocupando “el predio” como rancho, sin embargo no precisó el plazo, por lo que no cumplió dicho extremo solicitado; **ii)** se le pidió presente la documentación técnica presentada en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable, sin embargo, no consta anexa; **iii)** se le requirió presente documentación que acredite la causal que invoca; sin embargo, “el administrado” indicó que no cuenta con la documentación requerida; asimismo, señaló como argumento que en el Informe Preliminar N.º 01745-2022/SBN-DGPE-SDAPE que de las imágenes del Google Earth del 14 de marzo de 2016 “el predio” se encuentra en ámbito eriazo, aproximadamente a 120 metros del Océano Pacífico, por lo que se evidencia que la ocupación de “el predio” tiene una antigüedad no menor de seis (06) años sin litigio; al respecto, el requisito de documentación que acredite posesión responde a que solo puede admitirse a los poseionarios que tengan algún título habilitante de posesión a efectos de que puedan calzar en el supuesto invocado, el cual debe ser acreditado mediante documento, por lo que no cumplió con lo peticionado; y, **iv)** respecto al requerimiento de la “LAM”, “el administrado” indicó que no dispone con los medios para poder gestionarlo.

15. Que, de lo expuesto, “el administrado” no subsana las observaciones realizadas en “el Oficio”, las cuales fueron indicadas en el décimo primer considerando de la presente resolución; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles la solicitud presentada y disponerse 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 normatividad vigente.

16. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento 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”, “la Directiva”, el “TUO de la Ley N.º 27444”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1066-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud del **GUILLERMO SALVADOR SORIANO LINDO**, mediante la cual peticiona el **USUFRUCTO DIRECTO** por causal de posesión mayor a dos (2) años, 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.- **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 4.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes (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 en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.
- [3](#) Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 16 de setiembre de 2022.