

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0060-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N.º 920-2014/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **ORIGEN GROUP S.A.C.** representada por su representante legal Tony Fei Yu, mediante la cual peticiona el **USUFRUCTO DIRECTO POR CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** del área de 340,00 ha (3 400,000,00 m²), ubicado en el distrito de Pomahuaca, provincia de Jaén, departamento de Cajamarca (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 Unico Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º de la Resolución N.º 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.º 011-2022-VIVIENDA[3] (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la 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 17 de julio de 2014 (S.I. N.º 15265-2014), por la Mesa de Partes de esta Superintendencia, **ORIGEN GROUP S.A.C.** representada por su representante legal Tony Fei Yu (en adelante “el administrado”), solicitó el **USUFRUCTO DIRECTO POR CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** de “el predio”. Para tal efecto solicitó la incorporación de los documentos obrantes del Expediente N.º 069-2014/SBNSDAPE, siendo, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de la Partida N.º 12383522 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; **ii)** copia de Ficha RUC; **iii)** copia de la Partida N.º 11053456 del Registro de Derechos Mineros de la Oficina Registral de Trujillo; **iv)** copia de la Constancia de Aprobación N.º 100-2012-MEM-AAM; **v)** plan Proyecto de Exploración; **vi)** plano de área de usufructo y concesión minera, Mapa 01; y, **vii)** Memoria descriptiva;
4. Que, al respecto, es preciso señalar que su representada ingresó su pedido durante la vigencia del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA[4] (en adelante “Reglamento derogado”), derogado a través del numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N.º 008-2021- VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”). En ese sentido, cabe mencionar que la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del “Reglamento derogado”, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran;

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”. 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 que 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”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente;

7. 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”);

8. 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;

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.° 02031-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2022, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** se verificó que “el predio” materia de evaluación, se encuentra inscrito de la siguiente forma: **i.1)** aproximadamente respecto al área de 6 949,49 m² sobre la partida N.° 02099570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.2)** aproximadamente respecto al área de 267,20 m² sobre la partida N.° 02099565 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.3)** aproximadamente respecto al área de 3,50 has sobre la partida N.° 02085394 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.4)** aproximadamente respecto al área de 10 318,26 m² sobre la partida N.° 02099548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.5)** aproximadamente respecto al área de 0,5 has sobre la partida N.° 02099545 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.6)** aproximadamente respecto al área de 0,35 has sobre la partida N.° 02099519 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.7)** aproximadamente respecto al área de 0,30 has sobre la partida N.° 02099551 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.8)** aproximadamente respecto al área de 0,60 has sobre la partida N.° 02092841 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.9)** aproximadamente respecto al área de 0,50 has sobre la partida N.° 02099513 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros;

i.10) aproximadamente respecto al área de 0,30 has sobre la partida N.º 02099500 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.11)** aproximadamente respecto al área de 1,00 has sobre la partida N.º 02099502 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.12)** aproximadamente respecto al área de 3 499,40 m² sobre la partida N.º 02099559 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.13)** aproximadamente respecto al área de 3 499,40 m² sobre la partida N.º 02099559 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.14)** aproximadamente respecto al área de 5 844,38 m² sobre la partida N.º 02099550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.15)** aproximadamente respecto al área de 2 745,79 m² sobre la partida N.º 02099562 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.16)** aproximadamente respecto al área de 1 165,65 m² sobre la partida N.º 02099564 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.17)** aproximadamente respecto al área de 1 661,78 m² sobre la partida N.º 02099566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.18)** aproximadamente respecto al área de 72 127,37 m² sobre la partida N.º 02099476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.19)** aproximadamente respecto al área de 11 739,47 m² sobre la partida N.º 11063984 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor de terceros; **i.20)** aproximadamente respecto al área de 1 176,01 m² sobre la partida N.º 11047397 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, anotado con CUS N.º 115797, inscrito a favor del Estado- Ministerio de Educación; **i.21)** aproximadamente respecto al área de 32 279 469,28 m² sobre la partida matriz N.º 02093186 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, anotado con CUS N.º 79490, inscrito a favor del Estado; y, **i.22)** aproximadamente respecto al área de 6 990,67 m² sobre la partida N.º P33003648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, inscrito a favor del terceros (Pueblo Tradicional Pomahuaca); **ii)** Según las Bases Gráficas de diferentes entidades, se encontró incidencia respecto a las siguientes: **ii.1)** Según Base SICAR: Parcialmente en la U.C 6155. Cabe indicar que las partidas señaladas son U.C. pero no están todas graficada en la base SICAR; **ii.2)** Según Base SIGDA: Parcialmente sobre el trazo de Qhapaq Nan tramo Querocoto Pomahuaca; **ii.3)** Según Base GEOCATMIN: Totalmente sobre el derecho minero N.º 010367905 (Pampa Colorada). Parcialmente sobre el derecho en trámite N.º 010021520 (Perú Fuertes S.A.C.) Parcialmente sobre el trazo del oleoducto norperuano; **ii.4)** Según Base SERNANP: Parcialmente sobre una zona prioritaria de conservación denominado Bosque Seco de Huancabamba; **ii.5)** Según Base OSINERGMIN: Parcialmente sobre sobre la Línea de media tensión ELOR y sobre el oleoducto trazo de Estación N.º 7-Estacion N.º 9; **ii.6)** Según Base IDEP: Parcialmente sobre río Quinache, quebradas S/N, Samora y Piedra Imán, colindante al río Huacabamba; **ii.7)** Según Base GEOLLQTA: Se observa sobre el Pueblo Tradicional Pomahuaca, no obstante según imagen no estaría; y, **ii.8)** Según Base MTC: Parcialmente sobre la Red Vial Nacional PE-3N y parcialmente sobre la Red Vial Distrital; y, **iii)** de la revisión del Google Earth del 16 de noviembre de 2019 se puede apreciar diversas ocupaciones: de carácter rural, vías, centros poblados que no están en las bases de SUNARP. Además de quebradas y área sin aparente ocupación;

11. Que, mediante el Oficio N.º 09329-2022/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante “el Oficio”) del 11 de noviembre de 2022, esta Subdirección hizo de conocimiento, entre otros, lo señalado en el Informe Preliminar N.º 02031-2022/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, se advirtió que un área aproximada de 32 279 469,28 m² de “el predio” es de titularidad del Estado inscrita en la partida N.º 02093186 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, Zona Registral N.º II – Sede Chiclayo, y el área restante recae sobre propiedad de terceros; por lo que esta Superintendencia carece de competencia para evaluar actos de administración sobre propiedad de terceros, no siendo posible atender su solicitud al respecto; por lo que se deberá redimensionar el área solicitada, excluyendo las superposiciones advertidas con propiedad de terceros, así como, las superposiciones con unidad catastral, sitios y/o restos arqueológicos, áreas naturales protegidas, recursos hídricos (ríos y quebradas) y área de vías, con la finalidad de determinar la libre disponibilidad del predio solicitado; asimismo, se requirió presente los requisitos comunes, contemplados en el artículo 100º de “el Reglamento” y el informe de la autoridad sectorial competente. Para tal efecto, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles;

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 16 de noviembre de 2022^[5], a la dirección de “el administrado”; por lo que, de conformidad con el numeral 2 del artículo 25º 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” vence el **30 de noviembre de 2022**.

13. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no realizó las subsanaciones dentro del plazo otorgado; razón por la cual, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, 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 nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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 058-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de por **ORIGEN GROUP S.A.C.** representada por su representante legal Tony Fei Yu, mediante la cual peticona el **USUFRUCTO DIRECTO POR CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN**, 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 (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[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.

[4] Reglamento de la Ley N.º 29151 derogado.

[5] Es menester señalar, que según el sello de recepción de “el Oficio” indica la fecha del 16 de enero de 2022, si embargo, mediante Memorandum N.º 00030-2023/SBN-GG-UTD del 05 de enero de 2023, la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia indicó que la fecha real de recepción es el 16 de noviembre del 2022.