

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0140-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 22 de febrero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.° 207-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN EDUCACIONAL ANGLO AMERICANA PRESCOTT**, representada por Ricardo Alfredo Ramírez del Villar Llosa mediante el cual peticiona la constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO POR CAUSAL DE POSESIÓN**, de un área de 595,72 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Arequipa (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 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 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado 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 (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2019 (S.I. N.° 35572-2019), la **ASOCIACION EDUCACIONAL ANGLO AMERICANA PRESCOTT** (en adelante “la administrada”), representada por su presidente Ricardo Alfredo Ramírez del Villar Llosa, peticionó la constitución del derecho de usufructo directo por causal de posesión mayor a dos (2) años de un área de 567,38 m<sup>2</sup>, manifestando que dentro del terreno de su propiedad inscrito en la partida registral N.° P06275378 del Registro de Predios de la Zona Registral N.° XII – Sede Arequipa, ha desarrollado el proyecto de construcción y ampliación del Colegio Prescott, destinado a una zona educativa para menores de edad. Asimismo, indicó que las obras realizadas en el área superficial de la torrentera han sido parte de un procedimiento de regularización ante la Autoridad Nacional del Agua – Autoridad Administrativa del Agua I Caplina – Ocoña, en mérito de la Resolución Directoral N.° 555-2015-ANA-AA Arequipa y la Resolución Directoral N.° 1384-2015-ANA-AAA IC-O, con el cual se otorgó a la Asociación Colegio Prescott la autorización de ejecución de obras en fuentes naturales de agua en vía de regularización contenida en el expediente “Construcción de Muro de Protección y Encausamiento tramo colindantes del predio de propiedad de la Asociación Educativa Anglo Americana Prescott. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Certificado de Estabilidad emitido por el Consorcio G y D 5 del 15 de octubre de 2015; **b)** copia simple del acta de Visita de Inspección de Seguridad en Edificaciones-VISE emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa el 19 de marzo de 2018; **c)** copia simple del Oficio N.° 369-2019-MPA/GM-SGGRD del 12 de septiembre de 2019; **d)** copia simple de la Resolución Gerencial N.° 004-2015-MPA-GDU-SGOPYEP de 09 de enero de 2015; **e)** copia simple de la Resolución Gerencial N.° 1637-2014-MPA-GDU de 23 de octubre de 2014; **f)** copia simple del plano de ubicación-localización, lámina U-1 de febrero de 2015; y, **g)** copia simple del plano de acumulación (plano perimétrico y ubicación), lámina PP 01 de agosto de 2013;

4. Que, mediante escrito presentado el 05 de diciembre de 2019 (S.I. N.° 39040-2019), “la administrada” modificó el área materia de solicitud a 595,72 m<sup>2</sup>, precisando que será utilizado como zona de esparcimiento, patio del alumnado y fines educativos. Para tal efecto presentó los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva del 03 de diciembre de 2019; **b)** plano perimétrico-ubicación, lámina PP 01 de diciembre de 2019; y, **c)** CD;

5. Que, el presente procedimiento administrativo de usufructo se encuentra regulado en el artículo 165° y siguientes de “el Reglamento”, el cual lo define como el derecho de usar y disfrutar temporalmente de un predio de dominio privado estatal. 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 párrafo 90.2° del artículo 90° de “el Reglamento”. Asimismo, conforme al artículo 168° de “el Reglamento”, el usufructo puede efectuarse bajo las modalidades de convocatoria pública o de manera directa. Por su parte, la constitución directa del derecho de usufructo sólo procede en los siguientes supuestos: **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, en cuanto a los requisitos y el procedimiento para la procedencia del usufructo se encuentran regulados en “el Reglamento”; así como en la Directiva N.° DIR-00003-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la constitución de usufructo sobre predios estatales”, aprobada por la Resolución N.° 003-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

7. Que, por su parte, dentro de los requisitos para la constitución directa del derecho de usufructo, el artículo 169° de “el Reglamento” prescribe en su numeral 169.1° que: *“La solicitud para la constitución directa del derecho de usufructo se formula de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100°<sup>[3]</sup> del Reglamento, referido a los actos de administración y disposición”*. Asimismo, respecto a la causal de posesión por un plazo mayor a dos (02) años, adicionalmente, debe presentarse lo requerido por el subnumeral 3 del numeral 169.2°, que señala: *“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; o, 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.”*;

8. Que, por otro lado, respecto al procedimiento para la constitución directa del derecho de usufructo, la cual se encuentra regulada en el artículo 170° de “el Reglamento”, en su numeral 170.1° prescribe que: *“El procedimiento para la constitución directa del derecho de usufructo es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además, las reglas particulares de este Subcapítulo, y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN”* (Lo subrayado es nuestro). Por su parte, el numeral 170.2° indica que *“La constitución directa del usufructo se inicia a solicitud de parte, presentada ante la entidad propietaria del predio o, cuando el predio es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas”*. En cuanto, al procedimiento se sustente en la causal de posesión de dos (2) años, adicionalmente, debe preverse lo señalado en numeral 170.7°, la cual señala: *“Cuando el usufructo se sustenta en la posesión del predio por un plazo mayor a dos (02) años corresponde el cobro de la contraprestación respecto al año inmediato anterior a la fecha de presentación de la solicitud de usufructo”*;

9. Que, lo resaltado precedentemente, se refiere a las disposiciones generales para la evaluación de los actos de administración, el cual involucra, entre otras, las siguientes etapas dentro del procedimiento: **i) calificación formal**; y, **ii) calificación sustantiva**, conforme a lo señalado por los artículos 136° y 137° de “el Reglamento”. En cuanto a la calificación formal, 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. Por su parte, la calificación sustantiva, 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, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que se solicita, y el marco legal aplicable;

10. Que, para la determinación de la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos. En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento, conforme a lo prescrito por los numerales 137.2° y 137.6° de “el Reglamento”;

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en **primer orden, la titularidad del predio**, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en **segundo orden, la libre disponibilidad** de éste, y en **tercer orden, los requisitos formales** que exige la causal invocada;

#### ***Sobre la adecuación del procedimiento a “el Reglamento”***

12. Que, previamente, debe manifestarse que mediante documento presentado el 30 de octubre de 2019 (S.I. N.° 35572-2019) el cual dio inicio al presente procedimiento, fue ingresado en aplicación del derogado Reglamento del TUO de la Ley, aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, la cual regulaba otras modalidades, requisitos, procedimientos, entre otros, que fueran complementadas con “la Directiva”. Ahora bien, en aplicación de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” prescribe que: *“(…) los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran”*. (Lo subrayado es nuestro);

13. Que, siendo ello así, el presente procedimiento administrativo de usufructo directo por la causal de posesión debe adecuarse conforme a lo dispuesto por la Primera Disposición Complementaria Transitoria, resultando aplicable lo señalado en los considerandos antes expuestos de la presente resolución, conforme a “el Reglamento” vigente, “TUO de la Ley”, “la Directiva”, en cuanto sea aplicable, y otras normas conformantes de nuestro ordenamiento jurídico;

### **Sobre la calificación de la solicitud**

14. Que, como parte de la etapa de calificación integral 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.º 01452-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre de 2019, en el que se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** Revisada la documentación técnica, se advierte que el polígono graficado se encuentra desplazado al sur en 4,80 m de la ubicación que señala el plano adjunto, a fin de poder realizar el análisis se reubicó el polígono de acuerdo a las colindancias que señaló "la administrada"; **ii)** Según la JAMP se advierte que el área solicitada no se encuentra sobre predio inscrito a favor del Estado, no se observa que se superponga con registro CUS; **iii)** De acuerdo a las bases de consultas de la SBN (base COFOPRI, contrastada con la información web de SUNARP) "el predio" se encuentra: **iii.a)** Parcialmente con un área de 28,33 m<sup>2</sup> (4,76%) sobre el Sublote 1 Manzana L, Zona B del Centro Poblado Tingó, inscrito en la Partida N.º P06291362 del Registro de Predio de Arequipa, a favor de la Asociación Educativa Anglo Americana Prescott; **iii.b)** Parcialmente con el área de 567,39 m<sup>2</sup> (95,32%) se encuentra sin inscripción registral, el mismo que de acuerdo al plano de trazado y lotización está identificado como torrentera, con dos áreas sin continuidad física de 420,41 m<sup>2</sup> (70,57%) y 146,98 m<sup>2</sup> (24,75%); **iv)** Realizado el contraste de la faja marginal del río Chili, la cual se encuentra aprobado con Resolución Directoral N.º 1508-2016ANA/AAAIC-O, se advierte que este se encuentra parcialmente superpuesto; **v)** De lo indicado por "la administrada" y de lo observado en el plano de trazado y lotización, "el predio" forma parte de una torrentera techada, obra realizada por "la administrada". Cabe indicar que los cauces de agua, quebradas, torrenteras son bienes de dominio público hidráulico; **vi)** En la S.I. N.º 39972-2019 se indica que con Resolución Directoral N.º 555-2015-ANA-AAA IC-O ALA ANA y Resolución N.º 1384-2015-ANA IC-O se otorgó a "la administrada" la autorización para la ejecución de muros de protección y encauzamiento de tramos colindantes. Cabe indicar que mediante Informe N.º 1157-2017-ANA-OAJ/LADR (S.I. N.º 22812-2017) la ANA indica que la infraestructura realizada, que incluye un área techada que se asienta sobre una torrentera, constituye un bien artificial asociado al agua destinado a uso público; **vii)** Con Oficio N.º 223-2018-ANA/CRHC QUILCA CHILI/ST (S.I. N.º 35469-2018), la ANA ha indicado que el Plan de Recursos Hídricos de Cuenca del río Chili, no contempla un proyecto de techado de la torrentera de Mariano Melgar; y, **viii)** Con Oficio N.º 388-2018-MPA/GM-SGRD (S.I. N.º 21232-2018) se traslada el Informe N.º 041-2018-MPA/GM-SGRRD-mihr, el cual indica que "(...) de la verificación al último tramo de la quebrada seca Mariano Melgar, específicamente la zona techada en el balneario de Tingó, se concluye que el techo constituye un riesgo alto para su entorno ante el peligro de flujo de detritos por lluvias intensas en la parte alta (...);"

15. Que, conforme a lo indicado en la evaluación técnica, corresponde determinar legalmente la procedencia de la solicitud de usufructo directo por causal de posesión presentada conforme se detalla a continuación;

### **Sobre actos de administración de propiedad de terceros**

16. Que, ahora bien, respecto del área de 28,33 m<sup>2</sup> (4,76 %) de "el predio" inscrito en la Partida N.º P06291362 del Registro de Predio de Arequipa, recae sobre propiedad de "la administrada", al respecto, se debe indicar que no se puede aprobar ningún acto de administración en la medida que no existe titularidad a favor del Estado, por ende, no se encuentra dentro del primer supuesto establecido en el marco legal citado en el onceavo considerando de la presente resolución, por lo que esta Superintendencia no tiene competencias para evaluar actos de administración respecto de dicha área;

### **Sobre la condición del área no inscrita y su competencia**

17. Que, respecto al área de 567,39 m<sup>2</sup> (95,32%) de "el predio" se encuentra sin inscripción registral, el mismo que de acuerdo a la evaluación técnica está identificado como torrentera, con dos áreas sin continuidad física de 420,41 m<sup>2</sup> (70,57%) y 146,98 m<sup>2</sup> (24,75%), las cuales fueron techadas o cubiertas por "la administrada". Ahora bien, mediante la Resolución Directoral N.º 1384-2015-ANA/AAA IC-O del 09 de octubre de 2015, la ANA autorizó la ejecución de obras en fuente natural de agua en vías de regularización contenido en el expediente técnico denominado "Construcción de muro de protección y encauzamiento tramo colindantes del predio de propiedad de la Asociación Educativa Anglo Americana PRESCOTT", ello de conformidad a lo señalado en el Reglamento de Recursos Hídricos D.S. 001-2010-AGA;

18. Que, al respecto se debe indicar que, a través del Oficio N.º 746-2017-ANA-SG/OAJ, la ANA emitió opinión institucional a las consultas efectuadas por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, respecto si la infraestructura realizada que incluye un área techada que se asienta sobre la torrentera constituye un bien de dominio público hidráulico o un bien artificial y que entidad es la competente para otorgar algún derecho sobre la misma; esta consulta se realizó en razón que el área de 567,38 m<sup>2</sup>, que forma parte de "el predio" fue evaluado con anterioridad conforme obra en el **Expediente N.º 830-2017/SBNSDAPE**;

19. Que, la ANA indicó lo siguiente: *"La infraestructura realizada con recursos propios de un privado en el que incluye un área techada que se asienta sobre una torrentera, constituyen un bien artificial asociado al agua destinado a uso público y que la competencia de la citada entidad solo se circunscribe a otorgamiento de licencia, permisos y autorizaciones en el uso de agua, es decir del recursos mismo, mas no cuando estas puedan recaer sobre una superficie (infraestructura techada) que se asienta sobre un bien de dominio público hidráulico"*;

20. Que, estando a lo informado por parte de la ANA, la Subdirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, mediante los Memorandos N.º 088-2017/SBN-DNR-SDNC del 05 de abril de 2017 y N.º 210-2017/SBN-DNR-SDNC del 31 de julio de 2017, concluyó que la infraestructura que está encima de dominio público hidráulico indistintamente de quien lo haya efectuado, corresponde al Estado ejercer su potestad de otorgar algún derecho o desestimar el mismo, asimismo indico que al tener el predio submateria la condición de un bien artificial asociado al agua destinado a uso público, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), **constituye un bien de dominio público** ; por lo que la evaluación del otorgamiento de algún derecho sobre el mismo (torrentera que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo) se realizará en aplicación del "TUO de la Ley" y a "el Reglamento";

### **Sobre la causal invocada y la representación de la persona jurídica**

21. Que, por otro lado, debe tenerse en cuenta que, como parte de la calificación, comprende también verificar el cumplimiento de la presentación de los documentos que acreditan la causal invocada de posesión por un plazo mayor a dos (02) años, conforme a lo señalado en el considerando séptimo de la presente resolución. Asimismo, debe verificarse las facultades del representante de la persona jurídica solicitante, en donde debe acreditarse estar legitimado para solicitar el acto de administración a favor de su representada, conforme al artículo 64° del TUO de la Ley N.° 27444, aprobada mediante el Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS, señala que *“Las personas jurídicas pueden intervenir en el procedimiento a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes”*, en concordancia con el literal e) de *“la Directiva”* prescribe que: *“(…) Si el administrado es una persona jurídica, indicar el número de la partida registral donde consta inscrita su constitución y adjuntar Declaración Jurada sobre la vigencia del poder otorgado a su presentante legal”*;

22. Que, mediante Oficio N.° 06528-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2020, se requirió a *“la administrada”*, entre otros, lo siguiente: **i)** Declaración jurada suscrita por el solicitante de no encontrarse impedido de contratar con el Estado; **ii)** adjuntar documento donde conste la legitimidad del solicitante para requerir actos de administración en representación de la asociación; y **iii)** señalar expresamente el supuesto de su solicitud; que en caso sea por la causal de posesión del predio por un plazo mayor de dos (2) años, deberá adjuntar el documento que acredita la causal invocada;

23. Que, en el presente caso *“la administrada”* fue notificada el día 06 de enero de 2021; al respecto, por lo que el plazo para presentar lo requerido venció el 22 de enero de 2021. Al respecto, revisado el Sistema Integrado Documentario y el Sistema de Gestión Documental se verificó que no ha cumplido con presentar y acreditar lo requerido mediante el oficio ut supra. Sin perjuicio de ello, se verificó la partida N.° 01068501 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa, donde consta inscrita la Asociación Educativa Anglo Americana Prescott, se pudo determinar que a la fecha de presentación de la solicitud (30 de octubre de 2019) el señor Ricardo Alfredo Ramírez del Villar Llosa no tiene la condición de presidente; asimismo, el señor Roberto Ramírez del Villar no forma parte del consejo directivo ni consta como apoderado de la asociación;

### **Sobre la libre disponibilidad y la existencia de restricciones**

24. Que, en el presente caso, *“la administrada”* menciona que solicitó de oficio la inspección técnica del área total del colegio a la Gerencia de Gestión de Riesgo y Desastres de la Municipalidad Provincial de Arequipa, para lo cual adjunto la copia simple del acta de visita de inspección de seguridad en edificaciones (VISE) N.° 0216-2018 del 19 de marzo de 2018, en el cual concluye que cumple con las condiciones de seguridad en edificaciones; sin embargo, en el numeral 2 del documento citado, se indica que el contenido de la presente acta no constituye un informe de inspección técnica de seguridad en edificaciones (ITSE) emitido como resultado de un proceso de ITSE<sup>[4]</sup> regulado según el D.S. N.° 058-2014 PCM;

25. Que, de lo anteriormente expuesto se advierte que la entidad competente para llevar a cabo la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones (ITSE) son los Gobiernos Regionales y Locales a través de sus unidades orgánicas encargadas de Gestión del Riesgo en coordinación con los niveles de gobiernos respectivos y los sectores involucrados, según lo señalado en la Directiva N.° 009-2014-CENEPRED/J<sup>[5]</sup>, por lo tanto; el Certificado de Estabilidad del 15 de octubre de 2015, emitido por el Consorcio G y D 5 y el Análisis de Peligro y Vulnerabilidad de marzo de 2016, los cuales fueron elaborados y suscritos por la empresas contratadas por *“la administrada”* son referenciales;

26. Que, mediante el Oficio N.° 388-2018-MPA/GM-SGGRD de 5 de junio de 2018, la Municipalidad provincial de Arequipa trasladó el Informe N.° 041-2018-MPA/GM –SGGR-mihr del 4 de mayo de 2018, el cual concluye que de *“la verificación del último tramo de la quebrada seca de Mariano Melgar, específicamente la zona techada en el balneario de Tingo, constituye un Riesgo Alto, para su entorno ante el peligro de flujo de detritos por lluvias intensas en la parte alta, dado que en este tramo se ha reducido la capacidad del cauce de la quebrada (…)”*;

27. Que, en atención al Oficio N.° 3311-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de abril de 2019 de esta Subdirección, a través del Oficio N.° 095-2019-MPA/GM-SGRRD (S.I. N.° 16181-2019) recepcionado el 17 de mayo de 2019, la Municipalidad Provincial de Arequipa informó que emitió el Informe Técnico N.° 011-2019-MPA/GM/SGRRD del 24 de abril de 2019, respecto del área superficial de 567,38 m<sup>2</sup> que constituye la extensión techada por parte de *“la administrada”*, donde se concluyó que: *“(…) el hecho que se haya efectuado primeramente obras civiles consistentes en un Muro de Contención para posteriormente efectuar su techado y sobre el mismo Edificaciones para el Centro Educativo, constituye un ALTO RIESGO, que no cabe efectuar un EVAR que permita mitigar los riesgos, sino proceder a su DEMOLICION para eliminar el Riesgo Potencial al ser una Infracción a la Normatividad, Planeamiento Urbano, Control Urbano, así como a las Normas de Seguridad y análogos”* (Lo resaltado es nuestro);

28. Que, por medio del Oficio N.° 550-2018-MPA/GM-SGGRD del 20 de setiembre de 2018 la Municipalidad Provincial de Arequipa traslada el Oficio N.° 223-2018-ANA/CRHC QUILCA CHILI/ST del 17 de setiembre de 2018, de la ANA el cual menciona que *“el Plan de Gestión de Recursos Hídricos de la Cuenca Quilca Chili”*, no se contempla un proyecto de techado de la torrentera Mariano Melgar para usos privados y no podría estarlo puesto que el artículo 3 del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, asimismo indica que la ocupación de cualquier privado sobre los cauces de quebradas es una posesión ilegal y genera riesgo, por lo que el Consejo de Recursos Hídricos no ha emitido ninguna opinión favorable para la ocupación (techado de la torrentera);

29. Que, asimismo, según el Informe Preliminar N.° 01452-2019/SBN-DGPE-SDAPE advierte que *“el predio”* se ubica parcialmente sobre la faja marginal del río Chili, aprobada mediante la R.D. N.° 1508-2016 ANA/AAA I C-O, cabe precisar; que al ser una fuente natural de agua tiene el carácter de un bien de dominio público hidráulico, por lo que no puede ser transferido ni tampoco se puede adquirir derechos sobre el mismo, asimismo; se advierte por la ubicación de *“el predio”* no es factible desarrollar alguna actividad, en razón que se encuentran prohibidas para fines de asentamientos humano, agrícola u otra actividad que las afecte, ello de conformidad a lo regulado en los artículos 3° y 115° del Reglamento de Recursos Hídricos de la Ley N.° 29338;

30. Que, mediante el Oficio N.º 06520-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2020, reiterado mediante los Oficios Nros.º 00561, 01800, 02590 y 03832-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero, 26 de febrero, 16 de marzo y 04 de mayo de 2021, respectivamente, se solicitó, entre otros, a la Municipalidad Provincial de Arequipa efectuar la evaluación de riesgo de “el predio”, a efectos de determinar si la infraestructura techada de la torrentera constituye una zona de riesgo no mitigable. Siendo que mediante Oficio N.º 104-2021-MPA/GM-SGGRD (S.I. N.º 13020-2021), la Subgerencia de Gestión de Riesgo de Desastres de la mencionada entidad edil, señala, entre otros, lo siguiente: *“Se reitera que la evaluación solicitada del área superficial de 567,38 m<sup>2</sup> que constituye la extensión techada efectuada por la Asociación Anglo Americana Prescott, entre la prolongación de la Calle 2 de Mayo (pasaje) y el cauce del río Chili, en la que denomina tramo final de la torrentera No. 4 como quebrada seca, del Centro Poblado del Tingo, distrito, provincia y departamento de Arequipa, la Subgerencia de Gestión de Riesgos, ha emitido el año 2019 los siguientes informes: a) Informe Técnico No. 04-2019-MPA/GM-SGGRD del 04/04/2019 expediente No. 20932-2019 de la SBN; b) Informe Técnico No. 11-2019-MPA/GM-SGGRD del 24/04/2019 expediente No. 9685-2019 de la SBN; c) Informe Técnico No. 21-2019-MPA/GM-SGGRD del 14/05/2019 expediente No. 36145-2019 de la SBN y d) Informe Técnico No. 104-2019-MPA/GM-SGGRD del 12/09/2019 expediente No. 72239-2019 de la SBN, siendo que los 3 primeros se ha cursado los Oficios a la SBN y el último se encuentra en la Gerencia de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Provincial de Arequipa, así como en el año 2021 ha emitido el Informe Técnico No. 06-2021-MPA/GM-SGGRD.blsr del 16 de enero de 2021, los que han concluido el **ALTO RIESGO del techo realizado sin autorización sobre el curso natural, NO MITIGABLE** al ubicarse Riego Volcánico Muy Alto y **RIESGO NO MITIGABLE** al ubicarse **EN UNA ZONA DE INUNDACIÓN** en la desembocadura del río Chili, adicionado al estar afectado por Vía Metropolitana Sección 40-44 de 42,00 metros, de acuerdo con la PDM aprobado por Ordenanza No. 961 y complementada por Ordenanza Municipal No. 975, no siendo bajo ningún criterio una zona que pueda ser objeto de derecho de usufructo y menos para fines educativos, puesto que se pondría a la población estudiantil vulnerable a los eventos naturales anotados”* (Lo subrayado es nuestro);

31. Que, de lo señalado en el considerando anterior, “el predio” no cumple con el requisito de libre disponibilidad, teniendo en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de la restricción de ubicarse en zona de riesgo no mitigable, así como en parte de derecho de vía, lo cual restringe y prohíbe el otorgamiento de derecho solicitado, por lo que, no se encuentra dentro del segundo supuesto establecido en el marco legal citado en el onceavo considerando de la presente resolución. Asimismo, el hecho de que se haya techado la torrente y sobre ello se estableció parte de la edificación del Centro Educativo Prescott, esta Superintendencia considera que no es viable otorgar derechos respecto de “el predio” mientras constituya una zona de alto riesgo conforme a lo manifestado por la Municipalidad Provincial de Arequipa, más aun tomando en consideración que dicha área es requerida para fines educativos; en consecuencia, esta Superintendencia no puede poner en peligro la seguridad e integridad de los estudiantes de la Asociación Educativa Anglo Americana Prescott, máxime si se tiene que dicha área constituye un riesgo alto;

32. Que, por lo expuesto precedentemente, **corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución;**

33. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Municipalidad Provincia de Arequipa; así como a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, “la Directiva”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0153-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero de 2023.

## SE RESUELVE:

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO POR CAUSAL DE POSESIÓN**, presentada por la **ASOCIACION EDUCACIONAL ANGLO AMERICANA PRESCOTT**, representada por Ricardo Alfredo Ramírez del Villar Llosa, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2.- COMUNICAR** lo resuelto a la Municipalidad Provincial de Arequipa para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 4.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 5.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese .**

**CARLOS ALFONSO CARGÍA 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] **Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales**

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.

2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.

3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.

4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:

a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.

b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.

c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.

6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.

7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

[4] **Artículo 7.- Del concepto de la Inspección Técnicas de Seguridad en Edificaciones:** es una acción transversal a la gestión del riesgo de desastres, a la solicitud de parte, que comprende el conjunto de procedimientos y acciones efectuadas por los órganos ejecutantes, con la intervención de los inspectores técnicos de seguridad en edificaciones autorizados por el CENEPRED conducentes a verificar y evaluar el cumplimiento o incumplimiento de la normativa en materia de seguridad en edificaciones aplicables en los objetos de inspección, con la finalidad de prevenir y/o reducir el riesgo debido a un peligro originado por fenómeno natural o inducido por la acción humana con la finalidad de proteger la vida de la población y el patrimonio de las personas y del Estado.

[5] **7.- De Los Órganos Competentes y Tipo de Evaluación De Riesgos Originados Por Fenómenos Naturales**

**7.1 Órganos Competentes:**

Son competentes para

ejecutar la evaluación de riesgos originados por fenómenos naturales los gobiernos regionales y locales, a través de sus unidades orgánicas encargadas de la gestión del riesgo, en coordinación con los niveles de gobiernos respectivos y los sectores involucrados.

Las instituciones técnicas científica a pedido de los gobiernos regionales y/o locales pueden elaborar informes para la determinación del nivel de peligrosidad (de acuerdo a competencias) o participar como miembros del equipo técnico multidisciplinario que realizará la evaluación de riesgos.

(...)

Las metodologías desarrolladas en los informes elaborados por las consultorías, deben estar ceñidos a los procedimientos técnicos establecidos en el manual para la evaluación de riesgos originados por fenómenos naturales, 2<sup>a</sup> versión, y los procedimientos administrativos aprobados por la presente directiva. Para ello es necesario que dichos documentos sean visados por las unidades orgánicas de los gobiernos regionales y gobiernos locales responsables de elaborar dichos informes y/o estudios.