

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

VISTO:

El Expediente N.º 574-2022/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la señora **GLADYS CATHERINE ÁLVAREZ ROJAS** mediante la cual peticona la constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO** por causal de posesión mayor a dos años, respecto del área de 107 874,90 m², ubicada a la altura del Km. 2+00 de la Avenida Lomas de Carabayllo Sector Piedritas – Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área mayor inscrita en la partida N.º 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, y anotado con el CUS N.º 41279 (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.º 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el 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 bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de mayo de 2022 (S.I. N.º 12401-2022), la señora **GLADYS CATHERINE ÁLVAREZ ROJAS** (en adelante “la administrada”), solicitó el usufructo directo por causal de posesión mayor a dos años de “el predio”, por el plazo de diez (10) años, respecto al cual manifiesta ejercer

la posesión. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; **ii)** memoria descriptiva; **iii)** Certificado de Habilidad; **iv)** plano de ubicación y localización; y, **v)** plano perimétrico con coordenadas en WGS84;

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.° 01494-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo de 2022, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** el polígono graficado es de 10, 7872 ha y/o 107 872.15 m², que discrepa de forma mínima con lo indicado por el administrado en la documentación técnica de 107 874.90 m²; por lo que se considerará el área graficada. Cabe indicar que, el polígono remitido se encuentra en WGS84, por lo que siendo que las

bases están en PSAD56 se ha realizado la transformación en programa ARCGIS; **ii)** parte de “el predio” recae sobre mayor área inscrita en la partida N.º 13720510 del Registro de Predios de Lima a favor de terceros [26 833,64 m² (24.88%)] y con CUS 101442; y, sobre área mayor inscrita en la partida N.º 43733761 del Registro de Predios de Lima inscrito a favor del Estado [81 038,51 m² (75.12 %)] con CUS N.º 41279; **iii)** en relación a la superposición del “predio” sobre el CUS N.º 101442, es importante señalar que, en el plano presentado por el administrado, graficó al “predio”, totalmente sobre el CUS N.º 41279 y colindante al predio registrado con CUS N.º 101442, sin embargo, el desplazamiento del “predio” es atribuible a la transformación de coordenadas; **iv)** contrastado el “predio” con la base gráfica GEOCATMIN, se advierte que recae totalmente sobre área de expansión urbana; **v)** contrastado el “predio” con la base gráfica de zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se advierte que, en lo que corresponde al área superpuesta sobre el CUS N.º 41279, se ubica sobre zonificación OTROS USOS – OU (cementerio ecológico Lomas); **vi)** vista la base gráfica de procesos judiciales se verificó que se encuentra en trámite, un proceso judicial de reivindicación seguido en el Expediente o legajo N.º 123-2017 que involucra en forma parcial al “predio”; **vii)** de las imágenes revisadas del aplicativo Google Earth del 03 de noviembre de 2021 se verificó ocupación parcial y aparente actividad de extracción minera sobre el “predio”; y **viii)** respecto de los requisitos técnicos del procedimiento para la constitución del derecho de usufructo, la administrada cumplió con presentar plano perimétrico-ubicación en coordenadas UTM Datum WGS84; y memoria descriptiva; y **ix)** no adjuntó documento alguno respecto de la posesión que manifestó ejercer sobre el “predio”, para su evaluación;

9. Que, considerando lo antes expuesto y de la evaluación legal, mediante Oficio N.º 08110-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 05 de octubre de 2022, (en adelante “el Oficio”), se requirió a “la administrada” sustentar la causal de usufructo invocada en su solicitud, para tal efecto se solicitó adjuntar copia simple de cualquiera de los siguientes documentos; (i) Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio; (ii) escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio en su favor; (iii) inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada; (iv) cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio; (v) en el caso que el poseionario 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. Para tal efecto, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, en aplicación del numeral 136.2 del artículo 136º de “el Reglamento”, concordado con el numeral 1 del artículo 146º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS;

10. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 05 de octubre de 2022 a través de la casilla electrónica de “la administrada”; 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” vencía el **20 de octubre de 2022**;

11. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó lo requerido; 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 “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

12. Que, en atención a lo expuesto, 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”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1370-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de noviembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la señora **GLADYS CATHERINE ÁLVAREZ ROJAS**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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

CUARTO.- 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.

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