

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0052-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1228-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **CHIMU AGROPECUARIA S.A.**, representada por su Gerente General, Luis Eduardo Martín Alva Gonzales, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO** por causal de posesión mayor a dos años, del área de 2 524,249 ha., ubicada en el distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad (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° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), y, su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con 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 - 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 del 20 de noviembre de 2023 (S.I. N° 31799-2023), a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la empresa **CHIMU AGROPECUARIA S.A.** (en adelante "la administrada") representada por su Gerente General, Luis Eduardo Martín Alva Gonzales, solicitó el usufructo directo por causal de posesión mayor a dos años de "el predio", por el plazo de treinta (30) años, respecto a la cual manifiesta ejercer la posesión y estar desarrollando actividades relacionadas a la producción avícola. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia del documento de identidad del representante legal; **iii)** copia del certificado de vigencia de poder expedida el 18 de octubre de 2023; **iv)** copia legalizada del plano de ubicación y lotización con código de lámina PP-01; **v)** memoria descriptiva (área 2 9999,200 ha); **vi)** plano de ubicación y lotización con código de lámina UL-01 (área 2 524,249 ha); **vii)** plano Perimétrico General con código de lámina PP-01 (área 2 524,249 ha); **viii)** CD; **ix)** memoria descriptiva (área 2 524,249 ha); **x)** Certificado de búsqueda catastral (Publicidad N° 2023-6449923) del 17 de octubre de 2023, expedido por la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo; **xi)** Informe técnico N° 004215-2023-ZR N° V-Sede TRUJILLO/UREG/CAT; **xii)** Declaración Jurada; **xiii)** Licencia municipal; **xiv)** copia legalizada de declaración jurada de autoevaluó; y, **xv)** copia legalizada de acta de constatación y posesión de terreno;

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° 03188-2023/SBN-DGPE-SDAPE y el Informe Preliminar aclaratorio N° 03376-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 y 20 de diciembre del 2023, respectivamente, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. Revisada la base gráfica Sunarp se obtuvo que: **a)** “el predio” se encuentra dentro del ámbito del predio inscrito en la partida N° 11024291 del Registro de Predios de Trujillo, a favor del Proyecto Especial Chavimochic, identificado con CUS N° 21565 (no se pudo determinar el alcance de la superposición); **b)** “el predio” se superpone en 267 630,68 m² (10.60%) con el predio inscrito en la partida N° 11146960 del Registro de Predios de Trujillo, a favor del Proyecto Especial Chavimochic, identificado con el CUS N° 55593; **c)** “el predio” se superpone en un área de 341 817,04 m² (13,24%) con el predio inscrito en la partida N° 11146959 del Registro de Predios de Trujillo, a favor del Proyecto Especial Chavimochic, identificado con el CUS N° 55594; **d)** “el predio” se encuentra dentro del ámbito del predio inscrito en la partida N° 04002109 del Registro de Predios de Trujillo, a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, anotado con CUS N° 168434 (no se pudo determinar el alcance de la superposición); **e)** “el predio” se encuentra dentro del ámbito del predio inscrito en la partida N° 04002136 a favor de la Dirección de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural (no se pudo determinar el alcance de la superposición); **f)** “el predio” se superpone en un área de 54 699,43 m² (0.22%) con el predio inscrito en la partida N° 11415938 a favor de la empresa Agrícola Chicama; **g)** “el predio” se encuentra dentro del ámbito del predio inscrito en la partida N° 04007785 a favor de la Empresa Agrícola Chicama LTDA S.A.; y, **h)** “el predio” cuenta con un área de 18 614

- 690,43 m² (73.74%) sin antecedentes registrales.
- ii. De la revisión del SICAR se obtuvo que el predio recae parcialmente con las unidades catastrales N^{ros} 05377 y 05375;
 - iii. De la revisión del SIGDA se obtuvo que “el predio” recae parcialmente sobre los patrimonios arqueológicos referenciales a cargo del Proyecto Chavimochic DDC LA LIBERTAD, de la siguiente forma: **a)** Pascona Alta I-1 en un área de 134 474,74 m²; **b)** Chavimochic-P-10-DE-21 en un área de 209 704,10 m²; **c)** Chavimochic-P-13-DE-38; **d)** Chavimochic-P-6-DE-153 y **e)** Pascona Alta II-7.
 - iv. De la revisión del GEOCATMIN se tiene que “el predio” recae parcialmente sobre dos (02) concesiones mineras: a) Bonanza I (código: 630002918) a favor de Peruvian Strategic Metals S.A.C la cual se encuentra en trámite y sobre la concesión COPPERPUMA 01 (código: 030039922) a favor de Andoandina Biotech S.A.C.
 - v. De la revisión de Geo-portal ANA se tiene que “el predio” recae parcialmente sobre un derecho de uso de agua a favor de Chimú Agropecuaria S.A.
 - vi. De la revisión del Geo-portal GEO-PERU se tiene que “el predio” recae parcialmente sobre tres (03) quebradas: Lescano, Tres cruces y Huáscar.
 - vii. Revisado los distintos Geovisores con los que cuenta esta Superintendencia se verifica que “el predio” se encontraría dentro del distrito de Chicama.
 - viii. Según las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 28 de enero del 2023 se aprecia que “el predio” se encontraría sobre un ámbito aparentemente con características erizas de topografía ondulada y se visualiza aparentemente granjas dispersas por “el predio”.

9. Que, luego de la evaluación técnica realizada por profesionales de este despacho, mediante escrito presentado del 27 de diciembre de 2023 (S.I. N° 31799-2023), a través de la Mesa de partes Virtual de esta Superintendencia “el administrado” presentó entre otros, **i)** certificado de Vigencia de Poder y **ii)** Certificado de Búsqueda Catastral;

10. Que, sin perjuicio a lo señalado en el párrafo precedente, de acuerdo a los Informes Preliminares Nros. 03188 y 03376-2023/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” recae parcialmente sobre predios respecto de los cuales esta Superintendencia carece de competencia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56° de “el Reglamento”, desarrollado en el sexto considerando de la presente resolución, tal y como se aprecia del siguiente cuadro;

PARTIDA	TITULAR REGISTRAL
11024291	Proyecto Especial Chavimochic
11146960	Proyecto Especial Chavimochic
11146959	Proyecto Especial Chavimochic
04002109	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (de acuerdo al Informe N° 0375-2016-MINAGRI-OGAJ el titular registral es el MIDAGRI)
04002136	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (de acuerdo al Informe N° 0375-2016-MINAGRI-OGAJ el titular registral es el MIDAGRI)
11415938	Empresa Agrícola Chicama
04007785	Empresa Agrícola Chicama LTDA S.A

11. Que, en esa misma línea, en los referidos informes preliminares, se advirtió que el 73.74% de “el predio” no se encontraría inscrito en el Registro de Predios; por lo que, se debe tener presente que el numeral 5.8 de “la Directiva” señala que: *“El usufructo 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”*; asimismo, tenemos que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece lo siguiente:

“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 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” (el subrayado es nuestro).

12. Que, concordante con ello, tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento” dispone que: *“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”*; asimismo, el artículo 18 del “TUO de la Ley” dispone que *“[l]as entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones.*

13. Que, en el presente caso tenemos que, de acuerdo a los Informes Preliminares Nros. 03188 y 03376-2023/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” se encuentra parcialmente sobre predios respecto de los cuales esta Superintendencia carece de competencias, asimismo, sobre área sin inscripción registral, siendo que respecto de ésta última se requiere realizar previamente el correspondiente procedimiento

de primera inscripción de dominio a favor del Estado; por lo tanto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución, no correspondiendo verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud presentada;

14. Que, en atención a lo expuesto, toda vez existirían ocupaciones sobre “el predio”, 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”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 00062-2022/SBN-GG del 3 de junio de 2022 y el Informe Técnico Legal N°^{OS} 0056; 0057y 0058-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de enero de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **CHIMU AGROPECUARIA S.A.**, representada por su Gerente General, Luis Eduardo Martín Alva Gonzales , en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan 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.

Firmado por:
Carlos García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal