

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0622-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 24 de julio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 031-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **CÉSAR RUBÉN LLATAS TAPIA**, mediante la cual peticona el **USUFRUCTO DIRECTO** de dos (02) áreas de 1 216 922,53 m<sup>2</sup> y 57 646,47 m<sup>2</sup>, ubicadas en el distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima (en adelante “predio 1” y “predio 2”, respectivamente); 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.º 019-2019/VIVIENDA<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (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.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 documento s/n presentado el 04 de enero del 2022 a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. N.º 00036-2022), el señor César Rubén Llatas Tapia (en adelante “el administrado”), solicitó el usufructo directo por un plazo de 30 años del “predio 1” y “predio 2” por la causal de ejecución del proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social denominado “Proyecto Minero No Metálico MAASBRACHT”, así como la compraventa de dichos predios; respecto a los cuales -según indica- viene ejerciendo la posesión legal y pacífica consolidada por una antigüedad de diez (10) años aproximadamente. Para tal efecto, adjuntó los siguientes documentos: **i)** partida N.º 13878041 del Registro de Predios de Lima; **ii)** partida N.º 13825034 del Registro de Predios de Lima; **iii)** partida N.º 13576737 de la Concesión “MAASBRACHT” del Libro de Derechos Mineros de Lima; **iv)** copia de la Resolución Directoral N.º 047-2019-GRL-GRDE-DREM del 06 de marzo del 2019 emitida por el Gobierno Regional de Lima; **v)** copia de la Resolución Directoral N.º 087-2019-GRL-GRDE-DREM del 09 de abril del 2019 emitida por el Gobierno Regional de Lima; **vi)** partida N.º 14527818 de la Concesión “ANGHELA2018” del Libro de Derechos Mineros de Lima; **vii)** partida N.º 14111089 de la Concesión “LAS ROSITAS” del Libro de Derechos Mineros de Lima; **viii)** partida N.º 14111025 de la Concesión “RUBENCITO 2017” del del Libro de Derechos Mineros de Lima; **ix)** copia del DNI de César Rubén Llatas Tapia; **x)** ficha RUC de César Rubén Llatas Tapia del 29 de enero del 2021; **xi)** Comprobante de recepción de datos para el registro integral de formalización minera del 23 de septiembre del 2020; **xii)** resumen del derecho minero denominado ANGHELA2018; **xiii)** resumen del derecho minero denominado LAS

ROSITAS; **xiv**) resumen del derecho minero denominado RUBENCITO 2017; **xv**) Constancia de Pequeño Productor Minero N.º 0629-2018 del 30 de octubre del 2018; **xvi**) Constancia de Pequeño Productor Minero N.º 0990-2020 del 31 de octubre del 2020; **xvii**) Memoria Descriptiva de Plano Perimétrico del 28 de diciembre del 2021; **xviii**) Plano Perimétrico, Lámina N.º P-01 de diciembre del 2021; y, **xix**) Plano Ubicación – Localización, Lámina N.º U-01 de diciembre del 2021.

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 de que por el usufructo se otorga el derecho de usar y disfrutar temporalmente un predio de dominio 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 párrafo 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: **i**) 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; **ii**) 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; y, **iii**) 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 para el usufructo directo se encuentran desarrollados en los artículos 100, 169 y 170 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00003-2022/SBN denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de usufructo sobre predios estatales” aprobada con Resolución N.º 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, 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. 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 del “predio 1” y “predio 2”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del “predio 1” y “predio 2”**; 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 “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.º 00087-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero del 2022, en el que se determinó lo siguiente: **i**) de la digitación e ingreso de coordenadas según cuadro de datos técnicos en Datum WGS84 descritos en el plano perimétrico y memoria descriptiva anexados a la solicitud, no se pudo determinar el área ni perímetro para el **“predio 1”**, toda vez que existe incoherencia en las coordenadas descritas en el cuadro de datos técnicos; asimismo, respecto a dicho predio, existe discrepancia entre el área indicada en la solicitud (1 216 922,53 m<sup>2</sup>) y el área descrita en el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva (1 217 152,86 m<sup>2</sup>); **ii**) respecto al **“predio 2”**, digitadas las coordenadas descritas en el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva se tiene un área de 57 646,48 m<sup>2</sup> la cual discrepa en 0,01 m<sup>2</sup> del área indicada en la solicitud; **iii**) de acuerdo al GEOCATASTRO, el **“predio 1”** recae parcialmente sobre un ámbito de mayor extensión inscrito en las partidas Nros. 13878041 (CUS N.º 105548) y 13820325 (CUS N.º 103384) inscritas a favor del Estado, mientras en el visor SUNARP se advierte superposición parcial con la partida N.º 13820325; asimismo, existe un área que se encuentra sin inscripción registral. No obstante, no se puede determinar con exactitud las áreas que se encuentra inscritas y no inscritas toda vez que la incoherencia en las coordenadas; **iv**) por su parte, revisado el GEOCATASTRO y el visor SUNARP, se observa que el **“predio 2”** recae en su totalidad sobre un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida N.º 13825034 (CUS N.º 103382) inscrita a favor del Estado; **v**) del visor SICAR se observa que el **“predio 1”** recae parcialmente sobre las Unidades Catastrales Nros. 102705 y 102707; **vi**) revisado el visor GEOCATMIN, el **“predio 1”** se superpone parcialmente con siete (07) concesiones mineras; mientras el **“predio 2”** se superpone

con dos (02) concesiones mineras; **vii)** conforme al visor IGN, el “**predio 1**” y “**predio 2**” recaen sobre quebrada s/n; y, **viii)** según las imágenes satelitales Google Earth de fecha 13.11.2021, se visualiza que solo el “**predio 1**” se encuentra parcialmente ocupado por galpones de aluminio (2,12% aproximadamente), mientras que el “**predio 2**” se encuentra libre de ocupación y con características eriazas.

9. Que, mediante Oficio N.º 02412-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de abril del 2022 (en adelante “el Oficio”), se solicitó a “el administrado” aclarar su solicitud toda vez que indica requerir el usufructo y la compraventa del “predio 1” y “predio 2”, siendo que la compraventa constituye un acto de disposición a cargo de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, mientras el usufructo es un acto de administración evaluado por esta Subdirección. Asimismo, en atención a los errores advertidos en la documentación técnica presentada respecto al “**predio 1**”, se requirió a “el administrado” cumplir con adjuntar dicha documentación sin errores a fin de determinar indubitablemente el área y ubicación de dicho predio y proceder con su evaluación; en adición a ello, se hizo de su conocimiento que, respecto al área sin inscripción registral, esta Superintendencia no puede otorgar un acto de administración. Por su parte, a fin de continuar con la evaluación del “**predio 2**”, se solicitó a “el administrado” cumplir con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100 y 169 de “el Reglamento”, así como en el literal b) del numeral 8 del punto 7.2 de “la Directiva”, para lo cual deberá adjuntar lo siguiente: **i)** el Expediente del Proyecto, toda vez que buscar destinarlo a la ejecución de un proyecto de inversión, el cual debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente del solicitante, conteniendo como mínimo : denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución el proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y forma de financiamiento; **ii)** el Informe de la Autoridad Sectorial competente que se pronuncie sobre: **ii.a)** la identificación y calificación del proyecto como proyecto de inversión, con indicación expresa de la actividad económica a desarrollares; **ii.b)** el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y plazo de usufructo requerido; y, **iii.c)** el área de terreno necesaria para desarrollar el proyecto de inversión. Finalmente, se hizo de conocimiento de “el administrado” que, una vez remitida la documentación técnica respecto al “predio 1” y presentados los requisitos requeridos, se solicitará a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) información respecto al tipo de quebrada sobre el cual recaerían los predios materia de evaluación. Para tal efecto, se le otorgó **el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día**, computados a partir del día siguiente de su notificación, para presentar lo requerido, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad con el numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”.

10. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 13 de abril del 2022 en la casilla electrónica<sup>[3]</sup> asignada a “el administrado”, identificado con documento 10212647, conforme obra en la constancia de notificación electrónica generada; por lo que, de conformidad con el quinto y sexto párrafos del numeral 20.4 del artículo 20 del “TUO de la LPAG” se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 03 de mayo del 2022.**

11. Que, sin perjuicio de lo comunicado en “el Oficio”, mediante Oficio N.º 02732-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril del 2022, esta Subdirección solicitó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) informar lo siguiente: **i)** si el “predio 1” y “predio 2” se encuentran afectados por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal correspondiente; y, de ser el caso, se indique el área involucrada remitiendo la documentación técnica y legal en físico y digital, y si sobre la posible área afectada existe alguna restricción o limitación para su disposición y uso; y, **ii)** si sobre las áreas en consulta se otorgó algún tipo de servidumbre a “el administrado” en virtud de la Ley N.º 29338 “Ley de Recursos Hídricos” y su reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 001-2010-AG; y, de ser el caso, se remita la documentación técnica correspondiente. Cabe señalar que dicho Oficio fue notificado el 29 de abril del 2022 a través de la casilla electrónica asignada a la Autoridad Nacional del Agua; no obstante, de la revisión en el Sistema Integrado Documentario – SID, se advierte que no se obtuvo respuesta por parte de dicha entidad; por lo que considerando además que mediante “el Oficio” se requirió a “el administrado” presentar la documentación técnica corregida del “predio 1”, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento con la información que se cuenta a la fecha, de conformidad con el numeral 137.4 del artículo 137<sup>[4]</sup> de “el Reglamento”.

12. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no subsanó las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el mismo, 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.

13. Que, toda vez que “el administrado” señala encontrarse en posesión del “predio 1” y “predio 2”, 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 el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 0043-2024/SBN-GG del 17 de mayo del 2024 y los Informes Técnicos Legales Nros. 0707, 0708 y 0709-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **USUFRUCTO DIRECTO** presentado por **CÉSAR RUBÉN LLATAS TAPIA**, 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:  
Paulo César Fernández Ruiz  
Subdirector (e)  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio del 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.

[3] El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N.º 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera:

*“4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”*

[4] **“Artículo 137.- Calificación sustantiva de la solicitud**

*137.4 Cuando la entidad requiera información adicional para la calificación sustantiva del pedido, obtiene información utilizando los mecanismos de interoperabilidad o la solicita a la entidad competente, para lo cual otorga un plazo de siete (07) días, suspendiéndose el plazo del procedimiento respectivo. Al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, la entidad formula la calificación sustantiva de la solicitud, en base a la información con que cuente a dicha fecha.”*