

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0074-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 101-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **SAN FERNANDO S.A.**, representado por su apoderada Meliza Espinoza Figueroa, mediante la cual peticiona el **USUFRUCTO DIRECTO** de un área de 915 255,27 m² (91,5255 ha), denominada "Parte A", que forma parte del predio de mayor extensión ubicado al Este de Playa Grande en la margen derecha del Km. 336 de la Carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Casma, departamento de Áncash, inscrito en la partida N.º 11030759 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.º VII – Sede Huaraz, con CUS N.º 124293 (en adelante "el predio"); 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[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 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 25 de enero del 2021 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 01585-2021), San Fernando S.A., representada por su apoderada Meliza Espinoza Figueroa (en adelante "la administrada"), solicitó el usufructo directo por un plazo de treinta (30) años respecto de un área de 2 886,0564 ha, ubicada en la Carretera Panamericana Norte Km. 337, en el distrito y provincia de Casma, departamento de Áncash, la cual está conformada por cuatro (04) áreas: Parte A (91,5255 ha, "el predio"), Parte B (832,2063 ha), Parte C (1 074,9655 ha) y Parte D (887,3591 ha), sobre las cuales -según indica- viene ejerciendo la posesión de manera efectiva, pacífica, continua, pública y como propietario, desarrollando en el mismo, actividades relacionadas a la producción avícola, habiendo instalado la denominada "Granja Reproductora Abuelos Ramada". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Declaración Jurada de vigencia de poder del 21 de enero del 2021; **ii)** Declaración Jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado del 21 de enero del 2021; **iii)** Cargo de documento s/n dirigido a la Autoridad Nacional del Agua AAA.HCH – ALA Casma Huarmey; **iv)** Memoria Descriptiva

de la Parte A de la Granja Reproductora Abuelos Ramadal (“el predio”) de enero del 2021; y, **v)** Plano Perimétrico y Ubicación, Lámina N.º PU-01 de enero del 2021.

4. Que, cabe señalar que mediante la solicitud precitada, “la administrada” indicó que para la presente evaluación se tome en consideración la documentación que obra en el Expediente N.º 152-2018/SBNSDAPE, en el cual se evaluó el procedimiento de usufructo directo iniciado por dicha empresa en el año 2018; por lo que, se tienen como presentados los siguientes documentos: **i)** Copia del Certificado de autorización del proyecto de construcción de gran avícola de los años 2013 al 2016; **ii)** Copia del Inventario Mensual de los años 2014 al 2016; **iii)** Copia de la Constancia de Posesión emitida por el Juez de Paz de Casma del 12 de enero del 2017; y, **iv)** Informe de Producción de la Granja Reproductora Abuelos Ramadal.

5. Que, en dicho contexto, a fin de proceder con la evaluación de las cuatro áreas descritas en el tercer considerando de la presente Resolución, se aperturaron los Expedientes Nros. **101-2021/SBNSDAPE (Parte A, “el predio”)**, 102-2021/SBNSDAPE (Parte B), 104-2024/SBNSDAPE (Parte C) y 112-2024/SBNSDAPE (Parte D).

6. Que, se debe tener presente que la solicitud de “la administrada” fue presentada el 25 de enero del 2021, es decir, cuando estuvo vigente el Reglamento de la Ley N.º 29151 aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA; sin embargo, el 11 de abril del 2021 se publicó el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (“el Reglamento”), con el cual se aprobó el nuevo reglamento del “TUO de la Ley”, en cuya Primera Disposición Complementaria Transitoria se dispuso que los procedimientos de actos de administración de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA se adecúan a las disposiciones establecidas en el nuevo Reglamento. Siendo ello así, corresponde evaluar el presente procedimiento aplicando las normas de la materia vigentes.

7. 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 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 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.

8. 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”). Asimismo, conforme al numeral 169.2 del artículo 169 de “el Reglamento”, en caso el procedimiento de usufructo directo se sustente en la posesión del predio por un plazo mayor a dos (02) años, se deberá adjuntar copia simple de cualquiera de los siguientes documentos: **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 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. En este supuesto, la entidad a cargo del trámite debe poner en conocimiento de la autoridad sectorial competente el inicio del procedimiento.

9. 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, 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”).

10. 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.

11. 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.

12. 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.º 00257-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de febrero del 2021, determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11030759 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, inscrita a favor del Estado; **ii)** recae sobre ámbito de las Quebradas Piedra Punta y Quebrada Zapote, además de vías afirmadas; y, **iii)** no cuenta con delimitación de faja marginal.

13. Que, en dicho contexto, siendo que el presente procedimiento se inició durante la vigencia del anterior Reglamento de la Ley N.º 29151 (aprobado con Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA), mediante el Oficio N.º 02441-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo del 2021, reiterado con Oficio N.º 06518-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de agosto del 2023, y reiterado nuevamente con Oficio N.º 08591-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre del 2023, se requirió a la Autoridad Nacional del Agua – ANA (en adelante “la ANA”) lo siguiente: **i)** indicar si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal correspondiente, y, de ser el caso, indicar el área involucrada, remitiendo la documentación técnica y legal (física y digital); y, **ii)** indicar si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición y uso. Cabe indicar que dichos Oficios fueron notificados a través de la mesa de partes de “la ANA” el 17 de marzo del 2021, el 16 de agosto del 2023 y el 16 de noviembre del 2023, respectivamente; asimismo, los Oficios Nros. 02441-2021 y 08591-2023/SBN-DGPE-SDAPE fueron notificados en copia a la dirección de “la administrada” conforme a los cargos obrantes en el expediente.

14. Que, con Oficio N.º 0038-2024-ANA-AAA.HCH presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el 19 de febrero del 2024 (S.I. N.º 04397-2024), “la ANA” señaló adjuntar el Informe Técnico N.º 0022-2024-ANA-AAA.HCH/JLTR con el cual se trasladaba la información solicitada; no obstante, mediante Oficio N.º 00217-2024/SBN-GG-UTD del 20 de febrero del 2024, la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia comunicó a “la ANA” que en la referida S.I. N.º 04397-2024 no obra anexo el señalado Informe Técnico; en dicho contexto, se le requirió a subsanar dicha omisión dentro de un plazo de máximo de dos (02) días hábiles, bajo apercibimiento de considerarse como no presentada.

15. Que, sin perjuicio de lo indicado en el considerando precedente, “la ANA” no cumplió en dicho plazo con presentar el señalado Informe Técnico N.º 0022-2024-ANA-AAA.HCH/JLTR; por lo tanto, a través del Oficio N.º 02557-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de abril del 2024, esta Subdirección solicitó nuevamente a “la ANA” remitir el referido Informe Técnico, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles a partir del día siguiente de su notificación. El señalado Oficio fue notificado a través de la mesa de partes de “la ANA” obteniéndose el cargo correspondiente el 16 de abril del 2024; asimismo fue notificado en copia a la dirección de “la administrada” conforme al cargo obrante en el presente expediente.

16. Que, en atención a lo requerido, mediante el Oficio N.º 0038-2024-ANA-AAA.HCH presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el 15 de abril del 2024 (S.I. N.º 10061-2024), y presentado nuevamente a través del mismo medio el 16 de abril del 2024 (S.I. N.º 10127-2024), “la ANA” cumplió con remitir la información solicitada por esta Subdirección, comunicando, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se superpone parcialmente con el álveo, ribera, más un ancho de faja marginal de 4m de la Quebrada Sapote y Quebrada Sin Nombre; y, **ii)** los álveos, riberas y fajas marginales de las quebradas ubicadas dentro del predio en consulta son bienes de dominio público hidráulicos estratégicos.

17. Que, cabe indicarse que en el trámite de los demás Expedientes señalados en el quinto considerando de la presente Resolución se realizaron consultas a la Dirección de Titulación de Predios Rurales y Comunidades Campesinas de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Áncash; por lo tanto, mediante Memorando Brigada N.º 02277-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de septiembre del 2024, se incorporó al presente Expediente N.º 101-2021/SBNSDAPE la S.I. N.º 26036-2024, a través de la cual la señalada Dirección Regional remitió información respecto el estado del procedimiento de reconocimiento de la Comunidad Campesina Media Luna de Médanos (en adelante “la Comunidad”). Al respecto, en el Informe N.º 049-2024-GRA-GRDE-

DRA/DTPRCCYTE del 26 de agosto del 2024, anexo a dicha solicitud, se indicó lo siguiente: **i)** dicho procedimiento viene siendo evaluado en mérito a la solicitud presentada el 04 de julio del 2017 por el señor Silvestre Balboa Zevallos, asignada con Expediente administrativo 469839-2017, señalándose que se adjuntó la información correspondiente de acuerdo al TUPA vigente en dicha fecha; **ii)** dentro de la documentación presentada se encuentra una “*Certificación Posesoria en Terrenos Eriazos, donde el Gerente de Gestión Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Casma, Certifica que los Posesionarios de la Comunidad Campesina de Media Luna de Médanos, se encuentra en Posesión de Terrenos Eriazos, ubicados en el sector Río Seco – Pampa Médanos, Distrito y Provincia de Casma, Departamento de Áncash, un área de 545,2690 ha*”, además de una Constancia de Posesión emitida por el Juez de Paz de Casma, Jorge Messarina Alvarado, del 22 de octubre del 2008; y, **iii)** con el Informe N.º 1923-2019-GRA-GRDE-DRA/DTPRCC.CCPCART del 20 de diciembre del 2019, se informa que existe superposición entre dicho petitorio y varios predios solicitados como adjudicaciones, solicitudes diversas de certificados negativos y otros.

18. Que, en vista de la información recabada por esta Subdirección, mediante el Informe Preliminar N.º 01865-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de octubre del 2024, se realizó la actualización del Informe Preliminar N.º 00257-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de febrero del 2021, determinándose respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** de acuerdo al visor de la ANA, “el predio” se encuentra afectado parcialmente por la Quebrada Sapote y la Quebrada sin denominación, siendo parte de la cuenca Casma; las cuales constituyen bienes de dominio público hidráulico estratégicos para la administración del agua; **ii)** conforme a la información trasladada por el Gobierno Regional de Áncash con S.I. N.º 26036-2024, “el predio” recae totalmente sobre el procedimiento de reconocimiento de “la Comunidad”; **iii)** “el predio” se superpone con la solicitud de arrendamiento en trámite en el Expediente N.º 159-2021/SBNSDAPE; y, **iv)** de acuerdo a las imágenes satelitales Google Earth vigentes al 21.01.2024, se tiene que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por la presencia de aparente actividad industrial minera; asimismo, se ubica en ámbito eriazos con presencia de numerosas quebradas.

19. Que, por su parte, mediante Informe Preliminar N.º 02253-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de diciembre del 2024 se realizó el diagnóstico legal de la solicitud presentada por “la administrada”, concluyéndose, entre otras, las siguientes observaciones:

- i. Siendo que “el predio” recae sobre el procedimiento de reconocimiento de “la Comunidad”, se realizó la consulta correspondiente a la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Áncash, de conformidad con lo indicado en el décimo séptimo considerando de la presente Resolución y lo recomendado por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia en el Memorándum N.º 00781-2024/SBN-DNR-SDNC del 07 de noviembre del 2024[3]. Ahora bien, se debe tener presente que dicho procedimiento constituye el primer acto de inscripción a fin que la Comunidad Campesina ostente existencia ante los Registros Públicos y pueda requerir la inscripción de derechos a su favor, entre los que se encuentran la inscripción de los acuerdos comunales, así como del derecho de propiedad sobre territorios comunales[4]. Por lo tanto, siendo que con el procedimiento de Reconocimiento aún no existe un cuestionamiento a la propiedad del Estado sobre “el predio”, toda vez que éste se realiza en la evaluación del Deslinde y Titulación de las tierras comunales, de conformidad con la Ley N.º 24657; para esta Subdirección y en el caso del presente Expediente, tal hecho no constituye un impedimento a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento; por lo que, de conformidad con el artículo 95 de “el Reglamento”[5], “la administrada” **deberá manifestar su voluntad de querer continuar con el procedimiento de usufructo directo habiendo tomado conocimiento del procedimiento de Reconocimiento de “la Comunidad”**.
- ii. Considerando que se encuentra en trámite el Expediente N.º 159-2021/SBNSDAPE de arrendamiento directo solicitado por Sixtilio Máximo Dalmau León Velarde, respecto a un área de 67 829 783,54 m², la cual se superpone totalmente con “el predio”; se debe hacer de conocimiento de “la administrada” que, toda vez que hay varios pedidos sobre el ámbito de “el predio”, en su oportunidad se evaluará cuál de los procedimientos procura el mejor aprovechamiento económico y social para el Estado, de conformidad con el numeral 8 del artículo 11[6] y el numeral 61.1 del artículo 61[7] de “el Reglamento”.
- iii. “La administrada” cumplió parcialmente con presentar los requisitos señalados en el artículo 100 [8] de “el Reglamento”; en la medida que:
 - Conforme a lo informado por “la ANA”, “el predio” recae sobre el ámbito de la Quebrada Sapote; por lo tanto, “la administrada” **deberá presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal de dicho cuerpo de agua.**
 - La documentación técnica presentada no cumple con lo requerido en la medida que: **i) el Plano Perimétrico – Ubicación no está firmado por profesional colegiado y no fue presentado en soporte digital (formato DWG o SHP); y, ii) la Memoria Descriptiva no está firmada por profesional colegiado.** Por lo tanto, “la administrada” deberá subsanar dichas omisiones.

iv. Si bien “la administrada” presentó documentación emitida por entidades públicas a fin de sustentar su posesión de “el predio” por un plazo mayor a dos (02) años; la misma no cumple con lo señalado en el octavo considerando de la presente Resolución, en la medida que la Constancia de Posesión emitida por el Juzgado de Paz de Casma del 12 de enero del 2017 hace referencia a un área de 3421,16 ha sobre la cual “el predio” no recae totalmente, encontrándose una parte fuera de dicha área. Por lo tanto, “la administrada” **deberá cumplir con presentar el documento que acredite la posesión del área a solicitar en usufructo directo.**

20. Que, mediante Oficio N.º 09883-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de diciembre del 2024 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “la administrada” las observaciones desarrolladas en el considerando precedente; asimismo, se le otorgó el **plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación**, para presentar lo requerido por esta Subdirección, 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”.

21. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 05 de diciembre del 2024 en la casilla electrónica[9] asignada a “la administrada”, identificada con documento 20100154308, conforme obra en la Constancia de Notificación Electrónica generada; siendo que con fecha 17 de diciembre del 2024, se confirmó la recepción de “el Oficio”, emitiéndose el Acuse de Notificación correspondiente; por lo que, de conformidad con el quinto y sexto párrafos del numeral 20.4 del artículo 20[10] del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con 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” venció el 08 de enero del 2025.**

22. Que, en el caso en concreto, “la administrada” 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 “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

23. Que, toda vez que “la administrada” señala encontrarse en posesión de “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 el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 0012-2025/SBN del 03 de febrero del 2025 y el Informe Técnico Legal N.º 0075-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **USUFRUCTO DIRECTO** presentado por **SAN FERNANDO S.A.**, representada por su apoderada Meliza Espinoza Figueroa 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.sbn.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Fernando Javier Luyo Zegarra
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] Conforme al Memorandum N.º 00781-2024/SBN-DNR-SDNC del 07 de noviembre del 2024, la Subdirección de Normas y Capacitación emitió el siguiente pronunciamiento: "(...) sometemos a consideración de la SDAPE que, en la evaluación de un acto administrativo en el que se advierta de la existencia de un procedimiento de reconocimiento o deslinde y titulación de una Comunidad iniciado con posterioridad a la inscripción del terreno de titularidad del Estado, **se oficie a la Dirección Regional Agraria correspondiente (o la oficina que hiciere sus veces), a fin que brinde información respecto a la presencia de documentación (títulos) que evidencien el derecho o situación jurídica que la Comunidad invoca en su procedimiento, de tal modo que pueda repercutir en la propiedad estatal inscrita sobre la que se vendrá tramitando el acto administrativo solicitado; y así, en base a ello, se puedan evaluar las acciones correspondientes por la unidad operativa a cargo de dicho procedimiento.**" (el subrayado y el resaltado es nuestro)

[4] Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (abril de 2016). *Guía General para la inscripción de actos y derechos de las Comunidades Campesinas* (1º ed.). Lima: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP (pp. 14, 28). Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/guia-comunidades/docs/Guia-Campesina-Castellano.pdf>.

[5] **"Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

95.1 La existencia de (...) procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

(...) 95.5 En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos."

[6] **"Artículo 11. Funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades**

Son funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, las siguientes:

(...) 8. Aprobar los actos de saneamiento, adquisición y administración de sus predios, organizando los expedientes sustentatorios correspondientes, **procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos**". (el resaltado es nuestro)

[7] **"Artículo 61.- Informe Técnico Legal**

61.1 Todos los actos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales deben estar sustentados por la entidad que los emite mediante un informe técnico legal, en el cual se indiquen los hechos y la norma legal aplicable, así como **se analice la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado**, de acuerdo con la finalidad asignada". (el resaltado es nuestro)

[8] **"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:

(...) 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 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."

[9] 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"

[10] **"Artículo 20. Modalidades de notificación**

(...) La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25."