

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0179-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 03 de marzo de 2023

VISTO:

El Expediente N° 1413-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **AMÉRICA MÓVIL PERÚ S.A.C.**, representada por su apoderado Jorge Humberto Berenguel Santamaría, mediante la cual peticiona la constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO** por causal de posesión mayor a dos años, respecto del área de 225,00 m² (en adelante “el predio”), que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Coronel Castañeda, provincia de Parinacochas y departamento de Ayacucho, inscrito en la partida N° 11058612 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca de la Zona Registral N° XI – Sede Ica y anotado con el CUS N° 177670; 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° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), 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 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° 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 17 de noviembre de 2022 (S.I. N° 31107-2022) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la empresa **AMÉRICA MÓVIL PERÚ S.A.C.** (en adelante “la administrada”), representada por su apoderado Jorge Humberto Berenguel Santamaría, solicitó el usufructo directo por causal de posesión mayor a dos años de “el predio”, por el plazo de 15 años computados desde la firma del respectivo contrato, 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)** Certificado de Vigencia de Poder (Solicitud N° 2022-6168499) del 14 de

octubre de 2022 expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **iii)** plano de ubicación de noviembre de 2022; **iv)** plano perimétrico de noviembre de 2022; **v)** memoria descriptiva de noviembre de 2022; **vi)** copia simple del Certificado de búsqueda catastral (Publicidad N° 1657931) del 27 de marzo de 2019, expedido por la Oficina Registral de Nasca de la Zona Registral N° XI – Sede Ica; **vii)** copia simple del Acta de Sesión Extraordinaria de Concejo del 06 de abril de 2011; **viii)** copia simple del Convenio de Cesión en Uso de Terreno del 18 de abril de 2011; y, **ix)** copia simple del Acta de Entrega – Recepción N° 00058-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de agosto de 2019;

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° 03250-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de diciembre de 2022, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitación e ingreso de coordenadas según el cuadro de datos técnicos en Datum WGS84,

Zona 18 S descritos en el plano perimétrico y memoria descriptiva anexados a la solicitud, se obtuvo un área de 225,00 m² (“el predio”), concordante con lo descrito en la solicitud; **ii**) “el predio” recae en el predio de mayor extensión comprendido en la Resolución N° 0594-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2022, pendiente de inscripción; **iii**) “el predio” recae sobre la Concesión Minera Suyamarca 81 con Código N° 010004319 de titularidad de Compañía Minera Ares S.A.C.; **iv**) “el predio” recae sobre el Expediente N° 811-2019/SBNSDAPE (S.I. 21374-2019), en el que se emitió la Resolución 0517-2022/SBNDGPE-SDAPE del 07 de junio de 2022, con la que esta Subdirección declaró improcedente el pedido de servidumbre en aplicación a la Ley N° 30327 y se dejó sin efecto el Acta de Entrega-Recepción N° 00058-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de agosto de 2019; **v**) “el predio” recae sobre el Expediente N° 630-2021/SBNSDAPE, en el que se emitió la Resolución N° 0594-2022/SBNDGPE-SDAPE del 30 de junio de 2022, con la que se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de un área de mayor extensión que comprende “el predio”; y, **vi**) consultada la imagen Google Earth de fecha 02 de agosto de 2019 se puede apreciar que “el predio” se encuentra en un ámbito con características aparentemente agrícolas y ocupado parcialmente; asimismo, por el lado norte cruza una trocha. Sin embargo, revisado el Expediente N° 811-2019/SBNSDAPE que obra en el SGD, se tiene que en la Ficha Técnica N° 0159-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de setiembre de 2020, se indica lo siguiente respecto de “el predio”:

“En la inspección realizada al predio se pudo observar las siguientes características:

El predio se ubica dentro Centro Poblado Aniso formando parte del casco urbano de este centro poblado.

El predio se encuentra asentado sobre una terraza aluvial del Río Pallancata, el cual tiene una pendiente de suave declive.

El tipo de suelo está constituido principalmente de cantos rodados, limo y arcilla.

En la inspección se pudo observar que sobre el predio se ha edificado una antena telefónica la cual se encuentra cercada”;

Sobre la titularidad de “el predio”

9. Que, de acuerdo al Informe Preliminar N° 03250-2022/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” recae sobre el predio de mayor extensión comprendido en la Resolución N° 0594-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2022, con la cual se dispuso su primera inscripción de dominio a favor del Estado, habiéndose inscrito en la partida N° 11058612 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca de la Zona Registral N° XI – Sede Ica (CUS N° 137950), es decir, “el predio” es de propiedad del Estado, por tanto, esta Superintendencia tiene competencia para evaluar el presente pedido;

Sobre la libre disponibilidad de “el predio”

10. Que, el numeral 137.2 del artículo 137° de “el Reglamento” establece que: *“Para determinar 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”;*

11. Que, a nivel de gabinete, preliminarmente se ha determinado que “el predio” no tiene administrador;

Sobre el cumplimiento de los requisitos

12. Que, de acuerdo al subnumeral 3 del numeral 169.2 del artículo 169° de “el Reglamento”, cuando la solicitud se sustenta en la posesión del predio por un plazo mayor a dos (2) años, con el objeto de acreditar la antigüedad de la posesión el solicitante debe adjuntar 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. Cabe precisar que el solicitante debe encontrarse en posesión del predio a la fecha de presentación de la solicitud, conforme se señala en el último párrafo del subnumeral 10 del numeral 7.2 de “la Directiva”;

13. Que, en el presente caso, “la administrada” presentó copias simples del Acta de Sesión Extraordinaria de Concejo del 06 de abril de 2011, del Convenio de Cesión en Uso de Terreno del 18 de abril de 2011 y del Acta de Entrega – Recepción N° 00058-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de agosto de 2019 para

acreditar que ostenta la posesión de “el predio” por un plazo mayor a dos (2) años. Al respecto, tenemos que el Acta de Sesión Extraordinaria de Concejo del 06 de abril de 2011 y el Convenio de Cesión en Uso de Terreno del 18 de abril de 2011, suscritos por “la administrada” y la Municipalidad Distrital de Coronel Castañeda, hacen referencia a un área de 180,00 m² y no de 225,00 m² (“el predio”), por lo que los citados documentos no acreditan la posesión de la totalidad de “el predio”;

14. Que, por otro lado, tenemos que con el Acta de Entrega – Recepción N° 00058-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de agosto de 2019, la SBN entregó provisionalmente “el predio” a “la administrada”, sin embargo, **con el Acta de Entrega – Recepción N° 00160-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de noviembre de 2022 “la administrada” devolvió “el predio” a la SBN**, ya que a través de la Resolución N° 0517-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de junio de 2022 esta Subdirección dejó sin efecto el Acta de Entrega – Recepción N° 00058-2019/SBN-DGPE-SDAPE conforme se señala en la Cláusula Tercera del Acta de Entrega – Recepción N° 00160-2022/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, en la cláusula cuarta del Acta de Entrega – Recepción N° 00160-2022/SBN-DGPE-SDAPE “la administrada” y la SBN señalaron lo siguiente:

“CLAUSULA CUARTA: DE LA DEVOLUCIÓN DEL PREDIO

De conformidad con lo señalado en la cláusula tercera de la presente acta, “LA ADMINISTRADA” procede con la devolución de “EL PREDIO”, según manifiesta libre de ocupaciones e invasiones de terceros. Asimismo, la “SBN” no asumirá ningún gasto respecto de las construcciones y/o mejoras que “LA ADMINISTRADA” haya realizado en su oportunidad u otras obligaciones que se hayan generado”;

15. Que, considerando lo antes indicado, tenemos que al momento de formular el presente pedido a través de la S.I. N° 31107-2022 (presentado el 17 de noviembre de 2022 ante la SBN), “la administrada” ya había devuelto “el predio” a la SBN con la suscripción del Acta de Entrega – Recepción N° 00160-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de noviembre de 2022, por tanto, no se encuentren dentro del supuesto contemplado en el subnumeral 3 del numeral 169.2 del artículo 169° de “el Reglamento”;

16. Que, en ese sentido, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la administrada” puede evaluar solicitar el usufructo directo por las causales previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 168° de “el Reglamento”, en cuyo caso deberá presentar los requisitos comunes (previstos en el numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”), así como los requisitos específicos de la causal que invoque (previstos en los subnumerales 1 y 2 del numeral 169.2 del artículo 169° de “el Reglamento”)¹;

18. Que, en atención a lo expuesto, 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° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0193-

¹ **i) Usufructo directo 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.**

El solicitante debe adjuntar los siguientes requisitos:

1. Si el solicitante es un particular debe presentar el expediente del proyecto de inversión, el cual debe cumplir las siguientes especificaciones:
a) **El expediente del proyecto** debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad 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 del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.

2. Informe de la autoridad sectorial competente en el que se pronuncie sobre lo siguiente:

- a) La identificación y calificación del proyecto como proyecto de inversión, con indicación expresa de la actividad económica a desarrollarse,
- b) El tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el plazo del usufructo requerido.
- c) El área de terreno necesaria para desarrollar el proyecto de inversión.

ii) Usufructo directo 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.

El solicitante debe adjuntar el siguiente requisito:

1. Informe de la autoridad sectorial competente en el que se pronuncie sobre lo siguiente:

- a) La identificación y calificación del proyecto como proyecto de inversión, con indicación expresa de la actividad económica a desarrollarse,
- b) El tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el plazo del usufructo requerido.
- c) El área de terreno necesaria para desarrollar el proyecto de inversión.
- d) Precisar la concesión otorgada a favor del solicitante sobre el área requerida.

2023/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de marzo de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **AMÉRICA MÓVIL PERÚ S.A.C.**, representada por su apoderado Jorge Humberto Berenguel Santamaría, 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