

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 119-2018/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN**, solicitado por la empresa **TROTAN S.A.C.** representada por su Gerente General Cristóbal Armando Montero Chávez, respecto a los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m² y "Área 2" de 32 724,93 m², ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, los mismos que forman parte de los predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado en las partidas n.° 11738185 y n.° 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados con CUS n.° 39686 y n.° 54998 (en adelante "los predios"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos 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 n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley n.° 29151") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA(en adelante, "Reglamento de la Ley 29151");
2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, 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, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, el artículo 89 del "Reglamento de la Ley n.° 29151", regula el procedimiento de usufructo, el cual establece que la constitución de dicho derecho puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa; siendo que la constitución directa del derecho de usufructo puede efectuarse siempre y cuando exista posesión mayor a dos (2) años o se sustente en un proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobado por la entidad competente;
4. Que, asimismo, el procedimiento para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal, se encuentra regulado en la Directiva n.° 004-2011/SBN denominada "Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado

estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema", aprobada por Resolución n.º 044-2011-SBN (en adelante, "la Directiva");

5. Que, de conformidad con lo previsto en los numerales 2.1, 2.5, 3.1 literal j y 3.3 de "la Directiva", para que esta Superintendencia apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso de predios estatales por la causal de proyecto de inversión, se requiere que se den en forma concurrente los siguientes presupuestos: i) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal; ii) Que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, es decir, no esté incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición; iii) Que el dominio del predio solicitado se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad propietaria respectiva; y iv) Que la autoridad competente del Gobierno Nacional, Regional o Local haya aprobado el proyecto de inversión que sustenta la solicitud mediante resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo, que haya quedado firme;

Calificación formal de la solicitud

6. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 45602-2017, presentada el 28 de diciembre de 2017 (folios 02 al 08), la empresa Trotan S.A.C. representada por su Gerente General Cristóbal Armando Montero Chávez (en adelante, "la administrada") solicitó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de proyecto de inversión respecto a los predios denominados: Área 1 de 94 216.27 m² y Área 2 de 32, 724,93 m², ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de destinarlos a complementar el proyecto de inversión denominado "Marina Club Santa María del Mar", adjuntando a tal efecto, entre otros, la siguiente documentación: i) Vigencia de Poder; ii) copia de DNI; iii) Copia de la Resolución Directoral n.º 1038-2015 MGP/DGCG; iv) 2 Certificados de Búsqueda Catastral; v) 2 planos perimétricos y de ubicación; vi) 2 memorias descriptivas; vii) Declaración Jurada; viii) Descripción detallada del proyecto de inversión;

7. Que, esta Subdirección efectuó la calificación formal de la presente solicitud, advirtiendo que "la administrada" no había indicado el plazo por el cual solicita el usufructo y adjuntado algunos de los requisitos señalados en "la Directiva", como son: a) El proyecto de inversión a desarrollarse y la autoridad competente que lo autoriza; b) Copia simple del documento, que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente aprueba dicho proyecto; c) El plazo por el cual se solicita el usufructo; y, d) Declaración Jurada suscrita por el solicitante, de no encontrarse impedido de contratar con el Estado, asimismo se advirtió que la Resolución Directoral n.º 1038-2015 MGP/DGCG, del 29 de diciembre de 2015, además de no encontrarse vigente, no aprueba un proyecto de inversión; por lo que, en tal sentido, a través del Oficio n.º 1507-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 28 de febrero de 2018 (folios 100 y 101), esta Subdirección requirió a "la administrada" que adjunte los referidos documentos, a fin de continuar con el presente procedimiento; otorgándole a tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada la solicitud; siendo que conforme es de verse con el cargo de notificación respectivo (folio 178), dicho oficio fue debidamente notificado con fecha 05 de marzo de 2018; por lo que, "la administrada" tenía plazo para subsanar hasta el día 19 de marzo de 2018;

8. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 08833-2018, del 19 de marzo de 2018 y sus anexos (folios 102 al 177), "la administrada" dentro del plazo otorgado cumplió con proporcionar la información que le fue requerida, precisando que el plazo del derecho de usufructo es de 30 años, asimismo cumplió con adjuntar los documentos que le fueron solicitados;

9. Que, cabe precisar que conforme es de verse con el mérito del Oficio n.º 1507-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 28 de febrero de 2018 (folios 100 y 101), si bien a través de este oficio se le informó a "la administrada" respecto a la evaluación preliminar técnica de los predios solicitados en usufructo; sin embargo, con este oficio no se le requirió ni se le exigió a "la administrada" a fin que presente nuevo plano perimétrico y memoria descriptiva de los predios materia de usufructo; por lo que, en tal sentido, la Solicitud de Ingreso n.º 18023-2018, del 17 de mayo de 2018 (folio 213), mediante la cual "la administrada" adjuntó el plano perimétrico y la memoria descriptiva del predio denominado "Área 1", no constituye una subsanación del Oficio n.º 1507-2018/SBN-DGPE-SDAPE, sino que en todo viene a

ser una información complementaria a la presente solicitud de usufructo;

10. Que, por lo antes señalado, “la administrada” dentro del plazo otorgado cumplió con subsanar las observaciones formuladas con el Oficio n.º 1507-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folios 100 y 101); por lo que, en esa línea, la presente solicitud de usufructo cumple con los requisitos formales establecidos en el numeral 3.1 de “la Directiva”; y por ello se continuó con las etapas del procedimiento;

Evaluación de la libre disponibilidad de “los predios”

11. Que, en tal sentido, la solicitud submateria fue evaluada en su aspecto técnico a través del Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97), el mismo que informó lo siguiente:

Respecto al predio “Área 1”

1. Al ingresar los valores de coordenadas UTM PSAD56 indicados en el plano perimétrico - ubicación, correspondientes al “Área 1”, se obtiene un área de 90 948,21 m²; la cual, discrepa con lo indicado en la solicitud presentada por el administrado y el plano perimétrico - ubicación que indica una extensión de 94 216,27 m².

2. De acuerdo a lo graficado en la Base Única SBN\Santa María del Mar-cus individual-psad 56, se advierte que el predio de 90 948,21 m² se encuentra comprendido dentro del terreno eriazos inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima e identificado con CUS n.º 39686; y, en un 96.64 % aproximadamente se superpone con el predio afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar mediante la Resolución N° 208-2011/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de julio de 2011.

3. De la revisión del Sistema de Información Geográfica de Arqueología - SIGDA, el predio identificado como “Área 1” se superpone con MAPS Santa María.

4. Sobre el terreno solicitado en usufructo identificado como área 1, aproximadamente el 96.64% se superpone con una afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (988 925,47 m²) mediante Resolución n.º. 208-2011/SBN-DGPE-SDAPE.

Respecto al predio “Área 2”

1. Al ingresar los valores de coordenadas UTM PSAD56 indicados en el plano perimétrico - ubicación, correspondientes al “Área 2”, se obtiene un área de 32 724,93 m², conforme a lo indicado en el plano perimétrico - ubicación.

2. De acuerdo a lo graficado en la Base Única SBN\Santa María del Mar-cus individual-psad 56, se advierte que el predio “Área 2” está comprendido dentro del terreno eriazos inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima e identificado con CUS n.º 39686;

12. Que, en atención a lo señalado en el ítem 3 del considerando precedente, a través del Oficio n.º 1587-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 01 de marzo de 2018 (folio 99), esta Subdirección solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura a fin que informe si los predios solicitados en usufructo se encuentran dentro del ámbito de zona arqueológica, con la finalidad de descartar alguna implicancia con ésta y no afectar el patrimonio cultural de la nación; adjuntando con tal fin el Plano de Diagnóstico N.º 0247-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 94), tanto en soporte físico como en archivo digital (CD);

13. Que, en relación a dicha consulta, mediante la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.º 060-2018-/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC/MC, del 05 de abril de 2018 (folio 200), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que con respecto al Área 1, se determina superposición con el Sitio Arqueológico Santa María, del cual su expediente técnico se encuentra en proceso de aprobación; y, que, así mismo, el polígono

correspondiente al Área 2 se encuentra a una distancia referencial de 74.96 m de dicho Sitio Arqueológico;

14. Que, a través del Oficio n.º 3748-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de mayo de 2018 (folio 205), esta Subdirección solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura una ampliación de la información brindada con el documento antes referido; siendo que mediante el Oficio n.º 900162-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, del 29 de mayo de 2018 (folio 225), dicha entidad informó que el predio denominado “Área 1” presenta superposición parcial con el Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María y que es viable continuar con el procedimiento de usufructo respecto al predio denominado “Área 2”, por cuanto al no existir superposición de esta área con ámbito arqueológico, corresponde a un territorio exento de competencia de su Ministerio;

15. Que, en mérito a la citada información, a través del Oficio n.º 6966-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 06 de agosto de 2018 (folios 235 y 236), esta Subdirección determinó lo siguiente: i) En atención a las consultas efectuadas a la DICAPI, las áreas peticionadas forman parte del Proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar”; ii) La imposibilidad del usufructo respecto al predio denominado “Área 1”, ya que esta área se encontraría dentro de un régimen legal especial, debiendo “la administrada” realizar los trámites correspondientes para que se determine la viabilidad del proyecto en dicho ámbito geográfico; iii) Continuar con el procedimiento de usufructo respecto al predio denominado “Área 2”, el mismo que podrá constituirse por el plazo de 10 años; y iv) Realizar la Entrega Provisional del predio denominado “Área 2”, solicitada por “la administrada”, en consideración al peligro de la seguridad del mismo;

16. Que, en consecuencia, mediante el Acta de Entrega-Recepción Provisional n.º 0115-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 10 de agosto de 2018 (folios 256 y 257), esta Subdirección efectuó la Entrega Provisional del predio denominado “Área 2” de 32 724,93 m² a favor de “la administrada”;

17. Que, conforme es de verse con la Ficha Técnica n.º 1088-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 07 de agosto de 2018 (folio 271), con fecha 31 de julio de 2018 se realizó la inspección técnica del predio denominado “Área 2”; habiéndose verificado que es un terreno de naturaleza eriza y que se encuentra desocupado;

18. Que, por otro lado, respecto al predio denominado “Área 1”, mediante las Solicitudes de Ingreso n.º 35404-2018 (folio 276 al 278) y n.º 36367-2018 (folio 286), “la administrada”, replanteó el área materia de su solicitud a 22 846,28 m², solicitando la entrega provisional de la misma;

19. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, mediante el Oficio n.º 9549-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 11 de octubre de 2018 (folio 302), esta Subdirección solicitó información al Ministerio de Cultura a fin de que informe si el área replanteada se encuentra sobre alguna zona arqueológica, el cual fue atendido mediante el Oficio n.º 901001-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, del 07 de noviembre de 2018 (folio 384), a través del cual el citado Ministerio informó que sobre el área materia de consulta se visualiza una ligera superposición en el lado M-N con el polígono correspondiente al Sitio Arqueológico Santa María;

20. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 00475-2019 (folios 404 al 412), “la administrada” replanteó el predio denominado “Área 1” indicando que la nueva área es de 19 064.3691 m², asimismo presentó el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos CIRA n.º. 275-2018-DCE/MC de dicha área;

21. Que, dado a que entre el polígono del Sitio Arqueológico Santa María Sector A y B y el polígono descrito en el CIRA n.º 275-2018-DCE/MC, del 19 de noviembre de 2018 (folios 406 al 412), presentado por “la administrada”, existía superposición, a través del Oficio n.º 117-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 11 de enero de 2019 (folio 414), esta Subdirección solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura a fin que precise si debemos seguir considerando la delimitación del Sitio Arqueológico Santa María o deberíamos considerar recortar el polígono descrito en el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en superficie;

22. Que, en atención a dicha solicitud, mediante el Oficio n.º 000677-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, del 09 de abril de 2019 (folio 453), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio

de Cultura informó que realizó, in situ, labores de verificación de los vértices del polígono correspondiente al Sitio Arqueológico Santa María, comunicando que se mantiene vigente el área del CIRA n.º 275-2018-DCE/MC (folios 406 al 412); por lo que, en tal sentido y de la evaluación realizada en gabinete, la nueva área replanteada del predio denominado “Área 1”, excluyendo la referida zona arqueológica, es 19 064,74 m²;

23. Que, de acuerdo al Plano Diagnóstico n.º 1472-2019//SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de mayo de 2019 (folio 455), el predio denominado “Área 1” de 19 064,74 m² se encuentra comprendido dentro de los predios inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11738185 y n.º 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.º 39686 y n.º 54998;

24. Que, en mérito a lo solicitado con la Solicitud de Ingreso n.º 07595-2019, del 08 de marzo de 2019 (folios 428 y 429), a través del Oficio n.º 4621-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de junio de 2019 (folio 463), esta Subdirección determinó efectuar la Entrega Provisional del predio denominado “Área 1” a favor de “la administrada”, por razones de seguridad;

25. Que, en consecuencia, mediante el Acta de Entrega-Recepción n.º 00036-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de junio de 2019 (folios 467 y 468), esta Subdirección efectuó la Entrega Provisional del predio denominado “Área 1” de 19 064,74 m² a favor de “la administrada”;

26. Que, según es de apreciarse con las Fichas Técnicas n.º 1041-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 26 de junio de 2019 (folio 469) y n.º 1042-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de junio de 2019 (folio 470), con fecha 14 de junio de 2019 se realizó la inspección técnica del predio denominado “Área 1”; habiéndose verificado que es un terreno de naturaleza eriaza y que se encuentra desocupado;

27. Que, si bien el Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97), concluyó que el predio denominado “Área 1” en un 96.64% aproximadamente se superpone con el predio afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar mediante la Resolución n.º 208-2011/SBN-DGPE-SDAPE (988 925,47 m²); sin embargo, cabe precisar que a través de la Resolución n.º 0272-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de marzo de 2018, se dispuso la extinción de esta afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, la misma que quedó firme, conforme a la Constancia n.º 0635-2018/SBN-SG-UTD;

28. Que, estando al mérito del Plano Diagnóstico n.º 1472-2019//SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de mayo de 2019 (folio 455) y del Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97) y atendiendo a lo precisado en los considerandos precedentes, los predios denominados “Área 1” de 19 064,74 m² y “Área 2” de 32 724,93 m² materia de la presente solicitud, son de propiedad del Estado y de libre disponibilidad para efectos de su otorgamiento en usufructo;

Aprobación del proyecto de inversión por la autoridad competente

29. Que, mediante la Resolución Directoral n.º 0366-2018-MGP/DGCG, del 27 de marzo de 2018 (folios 182 al 187), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas otorgó a favor de “la administrada” el derecho de uso de área acuática de uso efectivo para el proyecto de una (1) marina deportiva, con un área de 4 783,94 m², ubicada en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima; significando que esta resolución, según su artículo 3, tiene una vigencia de treinta (30) años renovables;

30. Que, a través del Oficio n.º 3694-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de abril de 2018 (folio 218), esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas a fin que informe, entre otros, si “los predios” forman parte del proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar”, a fin de continuar con el presente procedimiento;

31. Que, en atención a dicha consulta, mediante la Carta G.1000-2027, del 04 de julio de 2018 (folios 232 y 233), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas informó que “los predios” forman parte del proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar”, los mismos que no fueron materia de evaluación por encontrarse fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional (zona de acantilado);

32. Que, a través del Oficio n.º 733-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 06 de febrero de 2020 (folio 743), esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas a fin que informe si el derecho de uso de área acuática otorgado con la Resolución Directoral n.º 0366-2018-MGP/DGCG, a la fecha se encuentra vigente o no, a fin de continuar con el trámite de la presente solicitud de usufructo;

33. Que, en torno a la citada consulta, mediante el Oficio n.º 0218/21, del 24 de febrero de 2020 (folio 1014), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas informó que el área acuática otorgada en derecho de uso a “la administrada” está vigente con la Resolución Directoral n.º 492-2019 MGP/DGCG, del 25 de julio de 2019, hasta el 27 de marzo de 2048, la misma que por error material en su artículo 17, se corrigió con la Resolución Directoral n.º 0781-2019-MGP/DGCG, del 22 de noviembre de 2019, precisando que la Resolución Directoral n.º 0366-2018-MGP/DGCG fue declarada nula por la Resolución Directoral n.º 393-2019 MGP/DGCG, del 03 de junio de 2019;

34. Que, cabe indicar que a través de la Resolución Directoral n.º 492-2019 MGP/DGCG, del 25 de julio de 2019 (folios 1021 al 1025), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas otorgó a favor de “la administrada” el derecho de uso de área acuática de uso efectivo para el proyecto de una (1) marina deportiva, con un área de 4 783,94 m², ubicada en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima; siendo que conforme a su artículo 3, esta resolución tiene una vigencia de treinta (30) años renovables contados a partir del 27 de marzo de 2018;

35. Que, de lo antes señalado, se determina que la Dirección General de Capitanías y Guardacostas como autoridad competente en el presente caso ha aprobado el proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar” que sustenta la presente solicitud de usufructo, mediante la Resolución Directoral n.º 492-2019 MGP/DGCG, del 25 de julio de 2019, asimismo, que ha quedado acreditado que “los predios” forman parte de dicho proyecto de inversión;

36. Que, por lo antes glosado, se concluye en primer término que “los predios” son de dominio privado estatal; en segundo lugar, que “los predios” son de libre disponibilidad, es decir, no están incluidos dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición; en tercer lugar, que el dominio de “los predios” se encuentra debidamente inscrito a favor del Estado en las partidas n.º 11738185 y n.º 12557899 del Registro de Predios de Lima; y, en cuarto lugar, que la Dirección General de Capitanías y Guardacostas como autoridad competente en el presente caso ha aprobado el proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar” que sustenta la presente solicitud de usufructo, a través de la Resolución Directoral n.º 492-2019 MGP/DGCG, del 25 de julio de 2019, la misma que ha quedado firme;

De la valuación y contraprestación de “los predios”

37. Que, conforme a lo prescrito en el numeral 3.7 de “la Directiva”, con posterioridad al Diagnóstico Técnico Legal del predio, la entidad pública propietaria o administradora del predio determina el valor de la contraprestación por el usufructo del predio, valorización que preferentemente debe ser solicitada a un organismo especializado en la materia y en caso de no existir en la zona a un perito tasador;

38. Que, en tal contexto, a través del Memorándum n.º 2854-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 17 de julio de 2019 (folio 483), esta Subdirección solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia a fin que gestione la solicitud del servicio de tasación de “los predios” ante la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por ser el órgano especializado y oficial en materia de valuaciones, adjuntando con tal fin la documentación técnica respectiva; siendo que mediante el Oficio n.º 251-2019/SBN-OAF, del 18 de julio de 2019 (folio 484), la OAF de la SBN solicitó a la Dirección de Construcción del MVCS el citado servicio de tasación;

significando que a través del Oficio n.º 1624-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con la Solicitud de Ingreso n.º 25207-2019 (folio 485), la Dirección de Construcción del MVCS informó que el costo del servicio de tasación de “los predios” ascendía a la suma de S/. 7 005,42 (Siete mil cinco y 42/100 soles);

39. Que, mediante el Oficio n.º 263-2019/SBN-OAF, del 05 de agosto de 2019 (folio 488), la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia requirió a “la administrada” a fin que formalice el pago del servicio de tasación de “los predios” dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, a efectos de proseguir con el trámite correspondiente;

40. Que, habiendo cumplido “la administrada” con efectuar el referido pago dentro del plazo otorgado, a través del Oficio n.º 2332-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con la Solicitud de Ingreso n.º 36207-2019 (folio 516), la Dirección de Construcción del MVCS remitió los Informes Técnicos de Tasación del 20 de setiembre de 2019 (folios 517 al 586), de acuerdo a los cuales, el Valor Comercial del Usufructo de “los predios” por el plazo de 10 años es como se detalla a continuación:

Predio	Área	Monto
“Área 1”	600,98 m ²	S/. 42 113,71
	519,09 m ²	S/. 21 455,10
	17 944,67 m ²	S/. 599 749,57
	Total “Área 1”	S/. 663 318,38
“Área 2”	32 724,93 m ²	S/. 1 042 696,60
	Valor Total	S/. 1 706 014,98

41. Que, de acuerdo con el numeral 3.7 de “la Directiva”, mediante los Informes de Brigada n.º 01675-2019/SBN-DGPE-SDAPE, n.º 01676-2019/SBN-DGPE-SDAPE, n.º 01678-2019/SBN-DGPE-SDAPE y n.º 01679-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de noviembre de 2019 (folios 587 al 598), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento y al estudio de mercado de los Informes Técnicos de Tasación antes indicados; por lo que, a través del Oficio n.º 8983-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 03 de diciembre de 2019 (folios 599 y 600), esta Subdirección notificó a “la administrada” el Valor de la Contraprestación del presente Usufructo, a fin que dentro del plazo de tres (03) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, manifieste su aceptación correspondiente; de lo contrario, se declararía concluido el presente procedimiento;

42. Que, habiéndose efectuado la Entrega Provisional de “los predios” conforme a lo indicado en los considerandos precedentes de la presente resolución; por tanto, de acuerdo a lo previsto en el numeral 3.24 de “la Directiva”, la contraprestación opera desde la fecha de suscripción de las Actas de Entrega-Recepción respectivas;

43. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 39207-2019, del 06 de diciembre de 2019 (folio 601), “la administrada” dentro del plazo otorgado manifestó su aceptación respecto al Valor de la Contraprestación del presente Usufructo, por lo que, corresponde emitir pronunciamiento definitivo en torno al pedido de usufructo formulado por “la administrada”; no obstante, previamente se debe resolver las cuestiones planteadas por la Municipalidad Distrital de Santa María de Mar;

Respecto a lo solicitado por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar

44. Que, mediante el Oficio n.º 117-2019-MDSMM/GM, del 09 de diciembre de 2019 (folio 602), la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar solicitó la Anulación de la Entrega Provisional del predio denominado “Área 2”, solicitando para este efecto se realice la inspección ocular del predio con la finalidad que se deje sin efecto el Acta de Entrega - Recepción n.º 0115-2018/SBN-DGPE-SDAPE correspondiente a este predio, por cuanto, según señala: *I) Verificó que “la administrada” estaba realizando cortes en el terreno y presuntamente arrojando rocas al mar, atentando contra el medio ambiente; II) Tal como se desprende de la copia de la constatación notarial del 02 de diciembre de 2019, “la administrada” ha ejecutado obras de modificación sustancial del terreno, transgrediendo las atribuciones que le fueron conferidas; y, III) Conforme a lo señalado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, dichos trabajos han alterado gravemente el paisaje natural, sin contar con ningún permiso;*

45. Que, dicha solicitud fue canalizada como una denuncia; por lo que, a través del Memorándum n.º 05037-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de diciembre de 2019 (folio 634), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Supervisión a fin que efectúe una inspección técnica en el predio en cuestión y determine las infracciones y/o sanciones que correspondan conforme a sus competencias; siendo que con el Memorándum n.º 00178-2020/SBN-DGPE-SDS, del 28 de enero de 2020 (folio 636), dicha Subdirección remitió la Ficha Técnica n.º 0003-2020/SBN-DGPE-SDS, del 14 de enero de 2020 (folio 637), la misma que contiene la inspección técnica realizada en el predio con fecha 13 de enero de 2020;

46. Que, mediante el Oficio n.º 545-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de enero de 2020 (folio 640), esta Subdirección corrió traslado a “la administrada” de lo solicitado por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar a través de los documentos antes indicados, así como de la ficha técnica antes referida, a fin que manifieste lo que estime pertinente o conveniente a su derecho; habiéndosele concedido a tal efecto el plazo de siete (7) días hábiles y precisado que una vez vencido este plazo, con o sin su absolución, se procedería a emitir pronunciamiento respecto a lo solicitado por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar;

47. Que, si bien de acuerdo al ítem 2) de la Ficha Técnica n.º 0003-2020/SBN-DGPE-SDS, del 14 de enero de 2020, existen indicios del trabajo de corte de las rocas tipo talud y asimismo por el sur este del predio no se pudo observar mayor detalle dado que la neblina obstruía las visuales del lugar; sin embargo, del mérito de lo manifestado por la misma empresa recurrente en las Solicitudes de Ingreso n.º 40521-2018, del 08 de noviembre de 2018 (folios 306 y 307) y n.º 03051-2020, del 05 de febrero de 2020 (folios 707 al 712), del Informe n.º 590-2019-MML/GSCGA-SGA/DAVE, emitido por la

División de Áreas Verdes y Ecosistemas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, del 23 de agosto de 2019 (folios 645 al 651) y del Informe Técnico n.º 003-2020-DIRMAN/PMA-OGA, emitido por la Dirección del Medio Ambiente de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, del 23 de enero de 2020 (folios 960 al 969), se determina que “la administrada” ejecutó trabajos de nivelación y relleno con material propio y construyó un acceso tipo trocha (rampa) en el predio denominado “Área 2”, que inicia desde el terreno eriazo hasta el acantilado, a fin de tener acceso a la base del acantilado;

48. Que, de conformidad con lo estipulado en el numeral 7.8 de la Directiva N° 005-2013-SBN denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, aprobada por Resolución n.º 067-2013-SBN, que se aplica supletoriamente en el presente caso por haberse efectuado la Entrega Provisional de “los predios” y ante el vacío normativo por cuanto “la Directiva” no precisa que actividades se puede efectuar en el predio entregado provisionalmente, resultando pertinente aplicar dicha Directiva en mención, la cual prescribe que dentro del Régimen de Entrega Provisional se puede realizar acciones previas sobre el predio, como es el caso del estudio de suelos, colocación de hitos, mantenimiento y refacción del predio y otras acciones destinadas o dirigidas a hacer factible y viable el futuro ejercicio del derecho a ser otorgado como las ya mencionadas; no obstante, claro está que dichas acciones deben ser realizadas contando con las autorizaciones municipales respectivas y de las demás autoridades competentes para tal efecto;

49. Que, en tal virtud, se estima que con las acciones realizadas, “la administrada” no se ha extralimitado en las facultades que otorga la Entrega Provisional; sino que, por el contrario, ha actuado dentro del marco normativo de la Entrega Provisional establecido en el numeral 7.8 de la Directiva N° 005-2013-SBN, aprobada por Resolución n.º 067-2013-SBN;

50. Que, de otro lado, en cuanto se refiere al posible o eventual daño que habría causado las acciones de “la administrada” en el medio ambiente, cabe precisar que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 13 del “TUO de la Ley n.º 29151”, esta Superintendencia únicamente tiene competencia para normar los actos de adquisición, administración, disposición y supervisión de los bienes estatales, así como para ejecutar estos actos respecto a los bienes estatales cuya administración está a su cargo; por lo que, en tal sentido, no le compete ni le corresponde emitir pronunciamiento respecto a que si las acciones de “la administrada” habrían causado o no algún daño en el medio ambiente, por cuanto precisamente esta materia no se encuentra dentro de su ámbito de competencia; siendo que en todo caso, este tema es de competencia del Ministerio del Ambiente - MINAM o del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA, conforme a las normas de la materia;

51. Que, si bien, a través del Oficio n.º 00734-2020-OEFA/DPEF-SEFA, del 23 de marzo de 2020 (folio 1103), el Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental – OEFA traslado a esta Superintendencia el Oficio n.º 00061-2020-MINAM/VMGA/DGPIGA, de la Dirección General de Políticas e Instrumentos de Gestión Ambiental del Ministerio de Ambiente (folio 1104), así como los Oficios n.º 031-2020-MDSMM/ALC y n.º 022-2020-GM/MDSMM, de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (folios 1105 y 1113), para conocimiento y fines pertinentes; sin embargo, cabe precisar que dicha entidad no emitió su pronunciamiento respecto a que si las acciones de “la administrada” habrían causado o no algún daño en el medio ambiente; por lo que, en atención a lo puntualizado en el considerando precedente, en su debida oportunidad la citada entidad deberá emitir este pronunciamiento por ser de su competencia;

52. Que, asimismo, mediante el Memorándum n.º 00511-2020/SBN-PP, del 06 de julio de 2020 (folio 1129), el Procurador Público de esta Superintendencia informó que con la Solicitud de Ingreso n.º 07335-2020, el Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar pone en conocimiento los informes emitidos por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, la Dirección General de Asuntos Ambientales del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como los oficios al Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA y ésta a su vez a la Autoridad Nacional del Agua – ANA, en mérito a las investigaciones que viene llevando a cabo el Ministerio del Ambiente en relación al proyecto de marina de “la administrada” sobre “los predios”; señalando, de igual modo, que los trabajos ejecutados por “la administrada” estarían vulnerando las normas ambientales y poniendo en grave riesgo el ecosistema del balneario de Santa María del Mar; por lo que, con la finalidad de ejercer una correcta defensa judicial de los intereses del Estado, solicitó información con el fin de evaluar si corresponde iniciar alguna acción legal sobre dichos predios;

53. Que, al respecto y tal como se ha precisado en el quincuagésimo considerando de la presente resolución, a través del Memorándum N° 01525-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de julio de 2020 (folio 1130), esta Subdirección ha informado al Procurador Público de esta Superintendencia que a la SBN no le compete emitir pronunciamiento respecto a que si “la administrada” habría causado algún daño en el medio ambiente o no, sino que a quien le compete este tema es al Ministerio del Ambiente - MINAM o al Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA, conforme a las normas de la materia;

54. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 03496-2020, del 11 de febrero de 2020 (folio 744), la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar adjuntó el cargo de la denuncia presentada por su Procurador Público contra el representante de “la administrada” por la comisión del delito de Contaminación del Ambiente y Ocultamiento de Información sobre el Hecho Contaminante, en agravio del Estado Peruano - Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, del 11 de febrero de 2020 (folios 745 al 751);

55. Que, a través de las Solicitudes de Ingreso n.º 06891-2020, n.º 06894-2020 y n.º 06892-2020, del 12 de marzo de 2020 (folios 1094, 1097 y 1101), la citada Municipalidad, asimismo, adjuntó copia de la Notificación emitida por la Fiscalía Especializada en Materia Ambiental de Lima, del 18 de febrero de 2020, ingreso n.º 405-2018 (folios 1095, 1098 y 1101-vuelta), mediante la cual se notifica la Resolución Fiscal del 18 de febrero de 2020, que dispone ampliar investigación en sede fiscal contra el representante de “la administrada” por la presunta comisión del delito de alteración del ambiente, en agravio del Estado;

56. Que, en relación a los citados procesos de investigación, cabe indicar que de conformidad con lo prescrito en el segundo párrafo del artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo n.º 017-93-JUS, ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional;

57. Que, estando al tenor de la norma antes invocada, por tanto, esta Superintendencia no puede emitir pronunciamiento respecto a que si las acciones de “la administrada” habrían causado o no algún daño en el medio ambiente, porque, de lo contrario, de emitir este pronunciamiento, se estaría avocando al conocimiento de las causas pendientes antes detalladas; lo cual, está expresamente prohibido por la norma antes acotada;

58. Que, en consecuencia, en cuanto se refiere al posible o eventual daño que habría causado las acciones de “la administrada” en el medio ambiente, esta Superintendencia no puede emitir ningún pronunciamiento al respecto, toda vez que en primer término no es un tema de su competencia y en segundo lugar, no puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional, conforme a lo establecido en el artículo 4 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo n.º 017-93-JUS;

59. Que, por otra parte, en cuanto atañe a que “la administrada” habría ejecutado las acciones descritas en el cuadragésimo séptimo considerando de la presente resolución sin tener ninguna autorización municipal, cabe puntualizar que con la Autorización n.º 044-2018-GDU/MSMM, del 11 de setiembre de 2018 (folio 285), la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar autorizó a “la administrada” a realizar la nivelación y relleno de terreno con material propio en el predio denominado “Área 2”;

60. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 10049-2020, del 16 de julio de 2020 (folio 1149), la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar ha presentado diversa documentación relacionada a la presente solicitud de usufructo (folios 1150 al 1182); debiéndose indicar al respecto, que esta documentación ya ha sido presentada por la citada Municipalidad y obra en el expediente; y, asimismo ha sido desarrollada en los considerandos precedentes;

61. Que, en mérito a lo antes glosado, por tanto, se debe declarar improcedente la petición de Anulación de la Entrega Provisional del predio denominado “Área 2” efectuada mediante Acta de Entrega - Recepción n.º 0115-2018/SBN-DGPE-SDAPE, solicitada por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar;

62. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos formales y sustantivos previstos en el “Reglamento” y “La Directiva”; en consecuencia, corresponde que esta Subdirección apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso de “los predios” por la causal de proyecto de inversión a favor de “la administrada”, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar”, por el plazo de diez (10) años y por la suma de S/. 1 706 014,98 (Un millón setecientos seis mil catorce y 98/100 soles), sin incluir los impuestos de ley, conforme se detalla a continuación:

Cuota Anual	Monto	Fecha de Pago
Primera	S/. 170 601,50	Dentro de los15 días hábiles de notificada la resolución
Segunda	S/. 170 601,50	Dentro de los15 días hábiles de notificada la resolución
Tercera	S/. 170 601,50	Dentro de los15 días hábiles de notificada la resolución
Cuarta	S/. 170 601,50	10/08/2021

Quinta	S/. 170 601,50	10/08/2022
Sexta	S/. 170 601,50	10/08/2023
Séptima	S/. 170 601,50	10/08/2024
Octava	S/. 170 601,50	10/08/2025
Novena	S/. 170 601,50	10/08/2026
Décima	S/. 170 601,50	10/08/2027
Total	S/. 1 706 014,98	

63. Que, las cuotas señaladas en el cuadro precedente, se ha establecido en razón a que a la fecha de la emisión de la presente resolución ya han transcurrido 2 anualidades, puesto que uno de los predios fue entregado en el año 2018, asimismo se está disponiendo el pago de la tercera anualidad por adelantado; ello en atención del numeral 3.24 del artículo 3 de "La Directiva" que establece lo siguiente: "En caso de haberse entregado provisionalmente el predio, la contraprestación debe ser calculada desde la fecha de suscripción del Acta de entrega-recepción";

64. Que, se precisa que de acuerdo a lo previsto en el artículo 34 del Reglamento de la Ley n.º 29151, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, todos los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales deben estar sustentados por la entidad que los dispone a través de un Informe Técnico - Legal que analice el beneficio económico y social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada; lo cual, ha sido analizado en los Informes Técnico Legales n.º. 0597-2020/SBN-DGPE-SDAPE y n.º 0599-2020/SBN-DGPE-SDAPE (folios 1131 al 1148);

65. Que, si bien es cierto la vigencia de la tasación es de (ocho) 8 meses; sin embargo, su plazo se suspendió en mérito al numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto de Urgencia n.º. 026-2020, ampliado por el Decreto Supremo n.º. 076-2020- PCM, así como por la suspensión del cómputo de plazos regulada en el artículo 28 del Decreto de Urgencia n.º. 029-2020, ampliada por el Decreto de Urgencia n.º. 053-2020, ambos prorrogados mediante los artículos 1 y 2 del Decreto Supremo n.º. 087-2020-PCM; esto es, según el marco normativo expuesto los plazos estuvieron suspendidos desde el 16 de marzo al 10 de junio de 2020, por lo que, las tasaciones de “los predios” se encuentran vigentes;

66. Que, el derecho de usufructo no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario del usufructo debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente;

67. Que, la presente resolución no exige a la empresa Trotan S.A.C. de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que pudieran derivarse de la inadecuada ejecución del proyecto o de la realización de actividades sin las autorizaciones de las entidades competentes;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.º 29151, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 004-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013-SBN, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnico Legales n.º. 0597-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2020 y n.º 0599-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio de 2020 y sus anexos (folios 1131 al 1148);

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la petición de Anulación de la Entrega Provisional del predio denominado “Área 2” efectuada mediante Acta de Entrega - Recepción n.º 0115-2018/SBN-DGPE-SDAPE, solicitada por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar a través de la Solicitud de Ingreso n.º 39391-2019, del 09 de diciembre de 2019, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN a favor de la empresa **TROTAN S.A.C.**, respecto a los predios denominados “Área 1” de 19 064,74 m² y “Área 2” de 32 724,93 m², ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11738185 y n.º 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.º 39686 y n.º 54998, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar” y por el plazo de **diez (10) años**, que en el caso del predio “Área 1” inició el 14 de junio de 2019 y culmina el 14 de junio de 2029 y en el caso del predio “Área 2” inició el 10 de agosto de 2018 y culmina el 10 de agosto de 2028.

Artículo 3.- El presente Usufructo se constituye a título oneroso por el Valor de **S/. 1 706 014,98 (Un millón setecientos seis mil catorce y 98/100 soles)**, monto que no incluye los impuestos de ley y que deberá ser cancelado de acuerdo al cronograma de cuotas establecido en la presente resolución; siendo que en caso de incumplimiento, se requerirá a la empresa **TROTAN S.A.C.** a fin que cumpla con efectuar dicho pago en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente y bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la presente resolución.

Artículo 4.- DERIVAR a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal el proyecto de Contrato de Constitución del Derecho de Usufructo a favor de la empresa **TROTAN S.A.C.**

Artículo 5.- El derecho de usufructo no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario del usufructo debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente.

Artículo 6.- La presente resolución no exime a la empresa **TROTAN S.A.C.** de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que pudieran derivarse de la inadecuada ejecución del proyecto.

Artículo 7.- NOTIFICAR la presente resolución a la empresa **TROTAN S.A.C.** y a la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, para los fines correspondientes.

Comuníquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal