

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0571-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de agosto del 2020

VISTO:

La Solicitud de Ingreso n.º 11142-2020, del 30 de julio de 2020, mediante la cual la empresa **TROTAN S.A.C.** solicita la aclaración de la Resolución n.º 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de julio de 2020, que resolvió aprobar la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de proyecto de inversión 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 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley n.º 29151") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 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.º 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.º 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.º 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, mediante la Resolución n.º 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de julio de 2020 (folios 1183 al 1189) (en adelante, "la Resolución"), esta Subdirección resolvió 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. (en adelante, "la administrada"), respecto a "los predios", 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 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 Resolución";

6. Que, habiendo sido notificada "la Resolución" a "la administrada" al correo electrónico que autorizó, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 11142-2020, del 30 de julio de 2020 (folios 1191 y 1192), "la administrada" solicita se corrija el error advertido en "la Resolución", sustentando su petitorio en los siguientes términos:

"1. En el artículo 3 de la Resolución n.º. 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, antes citada, se establece que el 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 parte considerativa de la misma Resolución.

2. En ese sentido, en el considerando 62 constan como las tres primeras cuotas de pago las siguientes:

CUOTA ANUAL	MONTO	FECHA DE PAGO
PRIMERA	S/. 170 601,50	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución
SEGUNDA	S/. 170 601,50	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución
TERCERA	S/. 170 601,50	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución

(...)

4. Mediante Oficio N° 8983-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de diciembre de 2019 y en estricta aplicación de la Directiva N° 004-2011/SBN, se pone a nuestra consideración un cronograma de cuotas, otorgándonos un plazo de tres días para que formulemos la aceptación correspondiente; el citado cronograma tiene como tres primeras cuotas las siguientes:

CUOTA ANUAL	MONTO	FECHA DE PAGO
PRIMERA	S/. 274 871,16	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución
SEGUNDA	S/. 170 601,50	10/08/2020
TERCERA	S/. 170 601,50	10/08/2021

5. Conforme consta expresamente establecido en el último párrafo del numeral 3.7 de la Directiva N° 004-2011/SBN 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; sobre la base de la aceptación del valor de la contraprestación por el administrado se elaborará el Informe Técnico Legal sustentatorio y el proyecto de Resolución aprobando el otorgamiento del Usufructo, así como el proyecto de contrato correspondiente; se entiende entonces que debió respetarse estrictamente el cronograma establecido por la propia Subdirección y aceptado expresamente por nuestra empresa. (el subrayado es nuestro).

6. Sin perjuicio de lo indicado cabe destacar que, en el mismo considerando 63, se precisa textualmente lo siguiente: “las cuotas señaladas en el cuadro precedente, se han 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”; es decir se incorpora en la cuota de pago inicial, el valor del Área 1, cuando la misma recién ha sido entregada mediante Acta de Entrega N°. 00036-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2019 y no el 10 de agosto de 2018 que correspondió solo a la entrega del Área 2.

7. Ante esta situación, es que requerimos se corrija el error advertido, precisando que el cronograma de pago a que se refiere el artículo 3 de la Resolución aprobatoria, es el cronograma contenido puesto a nuestra consideración mediante el Oficio N° 8983-2019/SBN-DGPE-SDAPE, aceptado por nuestra parte”. (el subrayado es nuestro);

7. Que, en torno a lo sustentado por la administrada, efectivamente se advierte en el expediente el Oficio n°. 8983-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 03 de diciembre de 2019 (folios 599 y 600), a través del cual esta Subdirección notificó a “la administrada” el Valor de la Contraprestación, con el cronograma de cuotas siguiente:

Cuota Anual	Monto	Fecha de Pago
Primera	S/. 274 871,16	Dentro de los15 días hábiles de notificada la resolución
Segunda	S/. 170 601,50	10/08/2020
Tercera	S/. 170 601,50	10/08/2021
Cuarta	S/. 170 601,50	10/08/2022
Quinta	S/. 170 601,50	10/08/2023
Sexta	S/. 170 601,50	10/08/2024
Séptima	S/. 170 601,50	10/08/2025
Octava	S/. 170 601,50	10/08/2026

Novena	S/. 170 601,50	10/08/2027
Décima	S/. 66 331,84	10/08/2028
Total	S/. 1 706 014,98	

8. Que, el cronograma de pagos notificado a “la administrada” mediante el Oficio n.º 8983-2019/SBN-DGPE-SDAPE, (folios 599 y 600), concuerda con los periodos de las entregas efectuadas de “los predios”, puesto que el **AREA 1 fue entregada mediante Acta de Entrega Provisional n.º 00036-2019/SBN.DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2019** (folios 467-468) y el **AREA 2 fue entregada mediante Acta de Entrega Provisional n.º 0115-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2018** (folios 256 y 257) por ende, en la primera cuota (dentro de los 15 días de notificada la resolución) debía cobrarse respecto del área 1 un año de posesión y respecto del área 2 se tenía que cobrar 2 años de posesión, asimismo, en la segunda cuota debía cobrarse por adelantado el uso de ambas áreas y es por ello que la segunda cuota se estipuló para el 10 de agosto del 2020; sin embargo en “la Resolución”, conforme al cronograma señalado en el sexagésimo segundo considerando se ha incurrido en error, puesto que respecto del área 1 se ha concebido como si hubieran transcurrido dos anualidades tal como se indica en el sexagésimo tercer considerando de la resolución, lo cual es incorrecto, puesto que dicha área fue entregada en el año 2019;

9. Que, en consecuencia de los argumentos planteados por “la administrada” y de lo que se evidencia en el expediente, se determina que se habría incurrido en error material en la emisión de “la Resolución”, por cuanto en el sexagésimo segundo considerando de la misma debió haberse consignado el cronograma de cuotas establecido en el Oficio n.º 8983-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 03 de diciembre de 2019 (folios 599 y 600) y que fue notificado a “la administrada”; sin embargo, se consignó el cronograma de cuotas que ahí se detalla;

10. Que, de acuerdo a lo regulado en el numeral 212.1 del artículo 212 del TUO de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, los errores materiales en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión;

11. Que, en ejercicio de la facultad prevista en la norma antes acotada y en atención a lo solicitado por “la administrada”; por tanto, esta Subdirección puede rectificar el error material incurrido en los considerandos sexagésimo segundo y sexagésimo tercero de “la Resolución”, consignando el cronograma de cuotas establecido en el Oficio n.º 8983-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 03 de diciembre de 2019 y que fue notificado a “la administrada; debiendo precisarse al respecto, que esta rectificación no altera lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión;

12. Que, por otro lado, en cuanto al petitorio complementario formulado por “la administrada” mediante la Solicitud de Ingreso n.º 11142-2020 indicada en el sexto considerando de la presente resolución, respecto a que se amplió el plazo para la cancelación de la segunda cuota por la constitución del derecho de usufructo, la misma deviene en improcedente, en aplicación de “La Directiva”, puesto que las cuotas por el uso de los terrenos estatales se cancelan por adelantado;

13. Que, de acuerdo a lo previsto en el último párrafo del numeral 3.30 de “la Directiva”, incorporado por la Resolución n.º 024-2017/SBN, “la administrada” asume todas las obligaciones tributarias que afecten a “los predios” al tener a su cargo la administración de los mismos;

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, el TUO de la Ley n.º 27444, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º. 0667-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de agosto de 2020 y su anexo (folios 1195 al 1198);

SE RESUELVE:

Artículo 1.- RECTIFICAR los considerandos sexagésimo segundo y sexagésimo tercero de la Resolución n° 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de julio de 2020, en los siguientes términos:

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/. 274 871,16	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución
Segunda	S/. 170 601,50	10/08/2020
Tercera	S/. 170 601,50	10/08/2021
Cuarta	S/. 170 601,50	10/08/2022
Quinta	S/. 170 601,50	10/08/2023
Sexta	S/. 170 601,50	10/08/2024
Séptima	S/. 170 601,50	10/08/2025
Octava	S/. 170 601,50	10/08/2026
Novena	S/. 170 601,50	10/08/2027
Décima	S/. 66 331,84	10/08/2028

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 se está por cumplir 2 anualidades en torno al área 2, puesto que la misma fue entregada mediante Acta de Entrega Provisional n° 0115-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2018 (folios 256 y 257) y respecto del área 1 ha transcurrido una anualidad, ya que la misma fue entregada mediante Acta de Entrega Provisional n°. 00036-2019/SBN.DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2019 (folios 467-468), asimismo se está disponiendo el pago de la tercera anualidad del área 2 y segunda anualidad del área 1 por adelantado; ello en aplicación 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”.

Artículo 2.- Declarar **IMPROCEDENTE** la ampliación de plazo para el pago de la segunda cuota de la contraprestación del presente usufructo, solicitada por la empresa **TROTAN S.A.C.**, por lo expuesto en la presente resolución.

Artículo 3.- 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