

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0836-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 503-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por por la sociedad conyugal conformada por **PEDRO JULIO CHÁVEZ CABELLO CECCHI Y NELLY MARÍA GABRIELA CAMPBELL DE CHÁVEZ CABELLO**, mediante el cual peticiona el **USUFRUCTO DIRECTO** de un área de 1 263,67 m², ubicada en el distrito de Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, que forma parte del predio inscrito en la partida N.° 11071835 de la Oficina Registral de Sullana, registrado en el SINABIP con el CUS N.° 90223 (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.° 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 de 2022, con el cual se aprueba 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 formato de solicitud presentado el 25 de mayo del 2024 (S.I N.° 14291-2024) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, los señores Pedro Julio Chávez Cabello Cecchi y Nelly María Gabriela Campbell de Chávez Cabello (en adelante “**los administrados**”) solicitaron la constitución de derecho de usufructo directo sobre “**el predio**”, por el plazo de treinta (30) años, sustentando su pedido en la causal de posesión, regulado en el numeral 3) del artículo 168 del “el Reglamento”.

Para tal efecto adjuntaron, entre otros: **i)** copia de DNI de “los administrados”; **ii)** copia de Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad N.º 2374472 del 12 de abril 2024; **iii)** memoria descriptiva; **iv)** plano perimétrico P-02; **v)** plano de ubicación y localización; **vi)** declaración jurada de impuesto predial PU del año 2021, número de referencia 000014338 del 28.01.2021; **vii)** declaración jurada de impuesto predios HR del año 2021 número de referencia 000011050 del 28.01.2021; **viii)** declaración jurada de impuesto predial PU del año 2022, número de referencia 000003883 del 24.02.2022; **ix)** declaración jurada de impuesto predios HR del año 2022 número de referencia 000003036 del 24.02.2022; **x)** declaración jurada de impuesto predial PU del año 2023, número de referencia 000004161 del 09.01.2023; **xi)** declaración jurada de impuesto predios HR del año 2023 número de referencia 000003263 del 09.01.2023; **xii)** declaración jurada de impuesto predial PU del año 2024, número de referencia 000004319 del 29.01.2024; **xiii)** declaración jurada de impuesto predios HR del año 2024 número de referencia 000003354 del 29.01.2024; **xiv)** acta de inspección ocular del 07 de enero de 2008; **xv)** Oficio V.200-111 del 21 de enero del 2008; **xvi)** constancia emitida por el Capitán de Corbeta del Puerto de Talara; **xvii)** fotografías satelitales de “el predio”; y, **xviii)** declaración jurada de no tener impedimento legal de adquirir derechos reales.

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, 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**.

6. 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “los administrados”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado del cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 1204-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de junio de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” forma parte del predio inscrito en la partida N.º 11071835, registrado en el SINABIP con el CUS N.º 90223, se encuentra en Zona de Dominio Restringido; **ii)** según el Certificado de Búsqueda Catastral N.º 2024-2374472 emitido el 23 de abril del 2024, el cual cuenta con Informe Técnico N.º 004292-2024-ZR N.º I -Sede Piura/UREG/CAT del 29 de abril del 2024 se concluyó que “el predio” se encuentra en el ámbito de la partida N.º 11071835 y se encontraría en Zona de Playa; **iii)** según la base gráfica DICAPI se advierte la Resolución Directoral N.º 393-2021-MGP/DGCG del 07 de junio del 2021 la cual indica que la totalidad de “el predio” recae en Zona de Dominio Restringido; **iv)** “el predio” recae totalmente sobre lotes petroleros denominado “V” con contrato de explotación de la compañía GMP S.A.; **v)** se advirtieron 03 procesos judiciales (legajos Nros. 111; 132 y 133-2016) iniciado por esta Superintendencia contra Pedro Julio Chávez Cabello Cecchi; **vi)** según las imágenes satelitales del Google Earth del 17 de septiembre del 2023; asimismo, de acuerdo a la Ficha Técnica N.º 0551 y 0552-2015/SBN-DGPE-SDS se tiene que “el predio” corresponde a una vivienda y se

encuentra construido con material noble 01 piso, cuenta con servicio de luz eléctrica, el servicio de agua se da mediante el abastecimiento de cisterna, el terreno presenta una textura arenosa y ligeramente moderada; y, **vii)** no se pudo determinar si las declaraciones juradas del impuesto predial se tratan del mismo predio ya que no coincide con el área solicitada.

8. Que, es necesario precisar que revisado los antecedentes registrales de la partida N.º partida N.º 11071835 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana se tiene que el predio inscrito en la precitada partida se inmatriculó un área de 71 050,06 m², a favor del Estado representando por esta Superintendencia mediante Resolución N.º 087-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de marzo del 2014, asimismo, se consignó que se encuentra ubicado en **Zona de Playa y Zona de Dominio Restringido** a la altura de punta Peña Linda en el balneario de Vichayito.

9. Que, al respecto, se debe tener en cuenta que mediante Ley N.º 26856¹¹ (en adelante "Ley de Playas") se declaró que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, estableciendo también que se considera zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros que conforma el área de playa¹², siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito, la cual debe ser dedicada a playas públicas para el uso de la población, ello según lo previsto por los artículos 2 y 3 de la "Ley de Playas".

10. Que, en esa misma línea, se debe indicar que el artículo 18 del Reglamento de la Ley de playas aprobado por Decreto Supremo N.º 050-2006-EF (en adelante "Reglamento de la Ley Playas") señala que el acto de desafectación forma parte del procedimiento de adjudicación en propiedad o de **otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la Zona de dominio Restringido, previa desafectación de los mismos**, la cual sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines: **a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal y b) la ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la Zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias a aquellas que son propias del litoral**. Asimismo, los artículos 14 y 15 del citado Reglamento establecen que los trámites de dicha desafectación serán establecidos por la SBN.

11. Que, por otro lado, resulta pertinente señalar que el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3 de "el Reglamento" señala que un "predio estatal" "es una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, **áreas de playa**, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. **Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA**, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo" (el resaltado es nuestro).

12. Que, mediante Memorando N.º 02798-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de julio del 2024, esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre la existencia de procesos judiciales que involucren a "el predio" y de ser así remita información sobre el estado actual de los mismos. En respuesta a ello, con Memorando N.º 01392-2024/SBN-PP del 09 de julio del 2024 la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, brindó respuesta respecto a los procesos judiciales existentes sobre "el predio".

13. Que, de la evaluación legal efectuada se emitió en Informe Preliminar N.º 01433-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2024, en el que se concluyó lo siguiente: **i)** "el predio" se encuentra sobre Zona de Dominio Restringido; por ende, es un bien de dominio público bajo la competencia de esta Superintendencia; **ii)** para la calificación del procedimiento de usufructo respecto de "el predio" resulta aplicable la "Ley de Playas", el "Reglamento de la Ley de Playas", "el Reglamento" y "la Directiva"; **iii)** en la medida que "el predio" recae en "ZDR" no corresponde evaluar el procedimiento de usufructo por causal de posesión; habilitando el otorgamiento de dicho derecho sólo mediante la causal de proyecto; **iv)** "Los administrados" no presentaron el expediente de proyecto de inversión y el Informe de la autoridad sectorial competente, además del pronunciamiento de la Municipalidad competente; **v)** Sobre "el predio" recaen tres (03) procesos judiciales en trámite; por lo que, conforme al numeral 95.1 del artículo 95 de "el Reglamento" tal hecho no constituye impedimento para otorgar usufructo de "el

predio”, siempre que se haga de conocimiento a “los administrados” y la misma presente su manifestación expresa de continuar con el procedimiento; no obstante, se deja constancia que “los administrados” son parte del proceso judicial; y, **iv)** no se presentó el expediente de proyecto de inversión y el Informe de la autoridad sectorial competente, además del pronunciamiento de la Municipalidad competente.

14. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 06152-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2024 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “los administrados” sobre la evaluación realizada en el Informe Preliminar N.º 01433-2024/SBN-DGPE-SDAPE, en el que se determinó que los actos de administración o disposición que se otorguen sobre la “ZDR” para actividades que impliquen el uso exclusivo, deben tener como finalidad viabilizar proyectos de inversión sobre dicha zona. Tal es así que, “la Directiva” habilita el otorgamiento del derecho de usufructo sólo mediante la causal de proyecto; no siendo posible el otorgamiento de usufructo en ZDR por causal de posesión; razón por la cual, los documentos presentados por “los administrados” referidos a la posesión no son materia de calificación para el presente procedimiento; por ende, a fin de continuar con la calificación de la solicitud se solicitó que cumpla con presentar los siguientes requisitos: **i)** solicitud en la que manifieste acogerse a la causal de proyecto, la cual debe estar suscrita por ambos solicitantes, de acuerdo a las especificaciones señaladas en el artículo 100 de “el Reglamento”; **ii)** expediente de proyecto de inversión; **iii)** Informe de la autoridad sectorial competente, de acuerdo a lo señalado en el literal 1) del artículo 168 del Reglamento y el numeral 2) del artículo 169^[3] del mismo cuerpo legal, el cual debe estar concordado con lo establecido en el literal a) del artículo 18^[4] de “Reglamento de la Ley de Playas”; **iv)** pronunciamiento de la Municipalidad competente, de acuerdo a lo señalado en el último párrafo del “Reglamento de Playas”; y, **v)** manifestación expresa de haber tomado conocimiento de que “el predio” se encuentra ocupado y con procesos judiciales, así como su intención y conformidad de continuar con la calificación de su solicitud, de conformidad a lo regulado en los numerales 95.3 y 95.4^[5] del artículo 95 de “el Reglamento”. Siendo que, para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”.

15. Que, cabe precisar que “el Oficio” fue notificado al correo electrónico consignado por “los administrados” el 09 de agosto del 2024, de conformidad a lo establecido en los artículos 20.4^[6] y 25 del “TUO de la LPAG”, conforme consta en el cargo de correspondencia N.º 13351-2024/SBN-GG-UTD; por ende, el plazo para presentar la subsanación de las observaciones vencía el 23 de agosto del 2024.

16. Que, dentro de plazo otorgado, mediante escrito s/n presentado el 23 de agosto del 2024 (S.I N.º 24234-2024) “los administrados” solicitaron la ampliación de plazo por el periodo de diez (10) días hábiles para la subsanación de las observaciones consignadas en “el Oficio”.

17. Que, asimismo, a través del escrito s/n presentado el 06 de septiembre del 2024 (S.I. N.º 25840-2024), “los administrados” presentaron su desistimiento del procedimiento llevado a cabo en el Expediente N.º 503-2024/SBNSDAPE el cual se inició en virtud a lo solicitado en la S.I N.º 14291-2024.

18. Que, el numeral 197.1 del artículo 197 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”), define el desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo; sin embargo, es necesario acotar que si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada.

19. Que, el numeral 200.1 del artículo 200 del “TUO de la Ley N.º 27444” prescribe que el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento; por su parte, el numeral 200.2 del mismo marco normativo establece que el desistimiento de la pretensión impedirá promover otro procedimiento por el mismo objeto y causa. Asimismo, el numeral 200.3 del artículo 200 del “TUO de la Ley N.º 27444” señala que el desistimiento sólo afectará a quienes lo hubieren formulado.

20. Que, cabe mencionar que el numeral 200.4 del artículo 200 del “TUO de la Ley N.º 27444” establece que: “*el desistimiento podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance. Debe señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento. Si no se precisa, se considera que se trata de un desistimiento del procedimiento*”, en ese sentido, en el presente caso se infiere que toda vez que “la administrada” no ha precisado el tipo de desistimiento presentado, éste se trata de un desistimiento del procedimiento.

21. Que, los numerales 200.5 y 200.6 del artículo 200 del “TUO de la Ley N.º 27444” prescriben que el desistimiento podrá realizarse en cualquier momento antes que se notifique la resolución final que agote la vía administrativa; y, que la autoridad aceptará de plano el desistimiento y declarará concluido el procedimiento.

22. Que, por tanto, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento presentado por “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

23. Que, en ese sentido, 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 Directiva”, el “TUO de la Ley N.º 27444”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 00964-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Aceptar el **DESISTIMIENTO** del procedimiento de **USUFRUCTO DIRECTO** presentado por la sociedad conyugal conformada por **PEDRO JULIO CHÁVEZ CABELLO CECCHI Y NELLY MARÍA GABRIELA CAMPBELL DE CHÁVEZ CABELLO**, 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.

Firmado por
Carlos García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] publicada el 08 de setiembre de 1997

[2] Artículo 1º “**Área de Playa.-** (...) es aquella área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada por piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea”.

[3] Art. 169.2 (...) se adjuntan los requisitos siguientes: 1. El Expediente del proyecto, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto de inversión. (...)

2. (...) además se adjunta el informe de la autoridad sectorial competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria.

[4] Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, solo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines: a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa.(...)

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

95.4 La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito.

[6](...)

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25. (...)