

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 449-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de julio de 2017

Visto el Expediente N° 210-2017/SBN-SDAPE, mediante el cual se sustenta el procedimiento de otorgamiento del derecho de usufructo directo solicitado por la Empresa Zeta Gas Andino S.A., respecto del área de 386,06 m², ubicado en el ex Fundo Oquendo, distrito y Provincia Constitucional del Callao; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 en el Diario Oficial "El Peruano" (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente en primera instancia para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Que, es preciso señalar que el procedimiento administrativo de otorgamiento de derecho de usufructo se encuentra regulado en los Artículos 89° al 91° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y por la Directiva N° 004-2011/SBN la cual regula los "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 la Resolución N° 044-2011/SBN modificada por la Resolución N° 024-2017/SBN;

Que, debe indicarse que el procedimiento administrativo de otorgamiento de derecho de usufructo está orientado a que los particulares accedan a mecanismos de uso de los bienes de dominio privado, pues este procedimiento se encuentra regulado en el contexto reglamentario de dichos bienes; además, se infiere que este procedimiento se consigna para generar inversión privada y consiguiente rentabilidad al Estado por sus bienes no usados ni explotados, dejándose a los inversionistas la posibilidad de maximizar el uso de los mismos por un tiempo razonable, a efectos de recuperar sus niveles de inversión;



Que, mediante las cartas s/n recepcionadas por esta Superintendencia los días 24 y 27 de enero de 2017 respectivamente (fojas 02 al 03), la Empresa Genera Arquitectos S.A.C. debidamente representada por su Gerente General Arq. Jorge Alfredo Morón Gutiérrez tal como consta en la Partida N.º 11482330 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima, en representación de la Empresa Zeta Gas Andino S.A., en adelante "la administrada", solicitó el otorgamiento del derecho de usufructo directo, respecto del área de 1 483,79 m², ubicado en el ex Fundo Oquendo, distrito y Provincia Constitucional del Callao, con la finalidad de implementar el proyecto de construcción de almacenes para el gas licuado de petróleo-GLP;

Que, debe tenerse presente que el procedimiento de otorgamiento del derecho de usufructo descansa sobre la base de la libre disponibilidad del bien inmueble, teniendo en cuenta para ello entre otras cosas, la condición jurídica del mismo;

Que, el numeral 3.2 de la Directiva N.º 004-2011/SBN aprobada por la Resolución N.º 044-2011/SBN modificada por la Resolución N.º 024-2017/SBN, regula las etapas del procedimiento de otorgamiento del derecho de usufructo directo, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, como instructor del procedimiento, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado el presente documentos, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de tenerse por no presentado su solicitud y procederse a su archivo respectivo;

Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúa en principio si el predio objeto de arrendamiento es de propiedad del Estado y si éste es de libre disponibilidad, tomando en consideración la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración del mismo, para posteriormente proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados;

Que, es preciso señalar que mediante la Resolución Ministerial N.º 398-2016-VIVIENDA de fecha 03 de diciembre de 2016, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento dio por concluido el proceso de efectivización de transferencia de funciones al Gobierno Regional del Callao, respecto a la administración y disposición de terrenos eriazos y urbanos ubicados en su jurisdicción (bienes de dominio privado estatal); sin embargo, al contar esta Superintendencia con la determinación de la línea de alta marea de la Provincia Constitucional del Callao aprobada por la Resolución Directoral N.º 519-2010/DGC de fecha 02 de julio de 2010 y que fuera materia de digitalización y/o georreferenciación, se identificó que el área materia de solicitud se encontraría dentro de la zona denominada "Zona de dominio restringido", la cual constituye un bien de dominio público, cuya competencia le corresponde únicamente a esta Superintendencia, razón por la cual, corresponde a éste el conocimiento de dicho procedimiento;

Que, tomando en consideración lo descrito en el considerando precedente y como parte de la evaluación efectuada a la solicitud de otorgamiento del derecho de usufructo formulada por "la administrada", se contrastó la información técnica remitida con la base gráfica de propiedades estatales que a manera de consulta accede esta Superintendencia y la misma que se encuentra en constante actualización, verificándose que el área materia de solicitud recaía parcialmente en el ámbito de tres (03) predios estatales y un (01) área sin inscripción registral: i) Predio ubicado frente a la Av. Prolongación Centenario, entre el Océano Pacífico y la ex Hacienda Taboada, distrito y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N.º 70372200 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N.º IX-Sede Lima y anotado con el CUS N.º 54189; ii) Predio ubicado frente al Océano Pacífico, a 234 metros al oeste de la Av. Prolongación Centenario y 145 metros al oeste de la esquina sur de Zeta Gas, distrito y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N.º 70364922 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N.º IX-Sede Lima y anotado con el CUS N.º 53645; iii) Predio ubicado al oeste de la ex Hacienda Oquendo en la proyección de la Av. Centenario, al norte del límite entre la Hacienda Taboada y Oquendo, distrito y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N.º 70387415 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 449-2017/SBN-DGPE-SDAPE

N.º IX-Sede Lima y anotado con el CUS N.º 57731; y, iv) Un área de 223,57 m², que no contaba con antecedente registral;

Que, en atención a la evaluación efectuada por esta Superintendencia, también se determinó la cercanía del área solicitada con el litoral peruano y siendo que el procedimiento de otorgamiento del derecho de usufructo es únicamente otorgado sobre bienes de dominio privado estatal, esta Subdirección mediante los Oficios N° 1572 y 1573-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fechas 14 de marzo de 2017 (fojas 52 y 53 respectivamente), solicitó tanto a la Dirección de Hidrografía y Navegación como a la Dirección del Medio Ambiente de la Marina de Guerra del Perú, información relacionada con la delimitación de la Línea de Alta Marea que haya sido aprobada en la Provincia Constitucional del Callao;

Que, asimismo, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1575-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 14 de marzo de 2017 (foja 54), a través del cual, se formularon observaciones a la solicitud de otorgamiento del derecho de usufructo presentada por "la administrada", relacionadas con la falta de precisión de la causal a la cual se acoge la solicitud de otorgamiento del derecho de usufructo, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud;

Que, mediante la Carta N° V.200-485 recepcionada por esta Superintendencia el 21 de marzo de 2017 (foja 62), el Director de Hidrografía y Navegación de la Marina de Guerra del Perú, remitió plano de determinación de la Línea de Más Alta Marea de la Provincia Constitucional del Callao, aprobado mediante la Resolución Directoral N° 519-2010/DCG emitida por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú el 02 de julio de 2010;

Que, mediante la Carta N° 02-2017-GASAC recepcionada por esta Superintendencia el 23 de marzo de 2017 (foja 64), "la administrada" puso en conocimiento que la causal a la cual se acoge sería la contemplada en el numeral 2 del Artículo 94° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", es decir, cuando el petitorio de otorgamiento del derecho de usufructo se sustente en un proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, adjuntado para tal efecto el Informe N° 119-2016-MEM/DGH elaborado por la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas (fojas 66 al 69), la Resolución Ministerial N° 206-2016-MEM/DM Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas 2016 (fojas 70 al 117) y la Resolución Ministerial N° 078-2017-MEM/DM emitida por el Ministerio de Energía y Minas el 16 de febrero de 2017 (foja 118);

Que, mediante el Oficio N° 2955-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10 de mayo de 2017 (foja 142), esta Subdirección solicitó a la Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial del Callao, información relacionada a que si el área solicitada en otorgamiento del derecho de usufructo directo se encontraba comprendido en su Plan Vial y de ser el caso, se nos indique la norma legal con la cual fue aprobada;

Que, mediante la Carta N° 05-2017-GASAC recepcionada por esta Superintendencia el 11 de mayo de 2017 (foja 146), "la administrada" modificó su petitorio de otorgamiento del derecho de usufructo, señalando como nueva área la de 386,06 m², ubicada entre la Calle G y el



Océano Pacífico, ex Fundo Oquendo, distrito y Provincia Constitucional del Callao;

Que, en atención al requerimiento efectuado por parte de esta Superintendencia mediante el Oficio N° 2955-2017/SBN-DGPE-SDAPE, el Gerente General de la Municipalidad Provincial del Callao a través del Oficio N° 176-2017-MPC-GGDU recepcionado el 05 de junio de 2017 (foja 166), puso en conocimiento que el área solicitada en usufructo directo se encuentra parcialmente afectada por una vía colectora (Av. Malecón Playa Oquendo) y colindante a una vía local (Calle G);

Que, en atención a lo descrito en el considerando precedente, debe indicarse que la respuesta otorgada por la Municipalidad Provincial del Callao se encontraba relacionada con el área petitionada inicialmente por "la administrada" (1 483,79 m²), razón por la cual, al modificarse el área y tomando en cuenta el Informe N° 078-2017-MPC/GGDU/GPUC-GWAS elaborado por la Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, se pudo determinar que el área de 386,06 m², no se encontraba afectada por ninguna vía;

Que, en atención a la modificación del área materia de otorgamiento del derecho de usufructo, esta Subdirección procedió con la evaluación de la información técnica procediéndose a contrastarla con la Base Gráfica de propiedades del Estado a la cual accedemos a manera de consulta y que se encuentra en constante actualización, advirtiéndose que un área de 223,57 m², no contaba con antecedente registral, razón por la cual, no podría recaer sobre él ningún acto de administración, tal como queda demostrado en el Plano Diagnóstico N° 2121-2017/SBN-DGPE-SDAPE (foja 192),

Que, sin perjuicio de lo descrito en el considerando precedente, y tomando en cuenta las consultas efectuadas a las entidades públicas competentes para determinar la libre disponibilidad de la citada área, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3725-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de junio de 2017 (fojas 185 al 186), otorgándole a "la administrada" un plazo de diez (10) días hábiles, contabilizadas a partir del día siguiente de notificado el documento, con la finalidad de levantar las observaciones formuladas a su solicitud de otorgamiento del derecho de usufructo, bajo el apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud;

Que, es preciso señalar que el Oficio N° 3725-2017/SBN-DGPE-SDAPE fue debidamente notificado a "la administrada" el 21 de junio de 2017, motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles otorgados para subsanar la observación formulada han vencido a la fecha sin que haya emitido ningún pronunciamiento sobre el particular;

Que, en consecuencia, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 3725-2017/SBN-DGPE-SDAPE, por lo que debe declararse inadmisibles las solicitudes de otorgamiento del derecho de usufructo directo presentadas por "la administrada", disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo una vez que haya quedado firme la presente Resolución, quedando expedito el derecho de la administrada de solicitarlo nuevamente para lo cual deberá adjuntar los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia;

Que, de conformidad con los literales a) y p) del Artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2010, se faculta a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a sustentar y aprobar los actos de administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN así como a emitir resoluciones en materias de su competencia;

Que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N.° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, y la Directiva N° 004-2011/SBN, y;

Estando a los fundamentos expuestos en los Informes Técnicos Legales N° 709 y 711-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fechas 18 de julio de 2017 (fojas 193 al 198);



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 449-2017/SBN-DGPE-SDAPE



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la Empresa Zeta Gas Andino S.A., respecto al otorgamiento del derecho de usufructo del área de 386,06 m², ubicada en el ex Fundo Oquendo, distrito y Provincia Constitucional del Callao, conforme a las razones expuestas en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-



Abog. CARLOS GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES