



RESOLUCIÓN N.º 0450-2018/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 02 de julio de 2018

Visto el Expediente N.º 1211-2017/SBN-SDAPE, en el cual se sustenta el pedido de constitución del derecho de usufructo a favor del señor José Luis Cussianovich Crosby, respecto del área de 16,6034 ha, ubicada en el Sector de Pozuelo Sur, distrito de El Carmen, provincia de Chincha y departamento de Ica; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 a la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43º y el literal a) del artículo 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, 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;

Que, mediante el Documento s/n recepcionado por esta Superintendencia el 14 de noviembre de 2017 (folios 2 al 4), el señor José Luis Cussianovich Crosby (en adelante "el administrado"), casado con la señora Patricia Liliana Medina Obando, solicitó la constitución del derecho de usufructo del área de 16,6034 ha, ubicada en el Sector de Pozuelo Sur, distrito de El Carmen, provincia de Chincha y departamento de Ica, por el plazo de 30 años, sustentando su pedido en la causal de ejecución de proyecto para fines turísticos y recreacionales regulado en el literal a) del artículo 18º del Reglamento de la Ley N.º 26856, aprobado por el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF, y adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: Memoria Descriptiva (folio 5), Plano Perimétrico (folio 6), Plano de Ubicación (folio 7), Plano de Localización (folio 8), copia de la Constancia de Posesión de Inmueble N.º 032-2015-MDDEC/ALC del 01 de julio de 2015 (folio 9). Asimismo, "el administrado" señaló que el área 16,6034 ha se encuentra dentro de la zona de dominio restringido;

Que, el procedimiento de usufructo se encuentra regulado en el artículo 89º y siguientes del Reglamento de la Ley N.º 29151, aprobado con el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, desarrollado por 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 la Resolución N.º 044-2011-SBN y modificada con las Resoluciones N.ºs 009-2013/SBN y 024-2017/SBN;

Que, la constitución directa del usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal procede en los casos expresamente establecidos en el artículo 89º del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, siendo estos: i) Cuando exista posesión mayor de dos años, o ii) Se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social debidamente aprobado por la entidad competente; razón por la cual, la constitución del derecho de usufructo es posible sólo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan;

Que, asimismo, el numeral 2.6 de la Directiva N.º 004-2011/SBN señala que en caso que la constitución del derecho de usufructo recaiga sobre un predio que tiene alguna calificación especial (como sería la zona de dominio restringido conforme señala “el administrado”), deberá solicitarse previamente la opinión técnica de los organismos competentes;

Que, de acuerdo al Reglamento de la Ley N.º 26856, aprobado con el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF, la “zona de playa protegida” comprende tanto el área de playa, cuya competencia le corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “DICAPI”), como a la zona de dominio restringido, cuya competencia le corresponde a esta Superintendencia de conformidad a los artículos 8º y 11º del citado marco legal. Sobre este particular, es necesario tener determinada la Línea de Alta Marea (en adelante “LAM”) ya que ésta se tomará como punto de partida para medir el área de playa y la zona de dominio restringido de conformidad al 5º del Decreto Supremo N.º 050-2006-EF;

Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, si el predio objeto de usufructo es de propiedad del Estado, bajo competencia de esta Superintendencia, debidamente saneado; en segundo orden, si éste es de libre disponibilidad; y, en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, la Directiva N.º 004-2011/SBN y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

Que, como parte de la calificación se procedió a revisar la documentación técnica presentada por “el administrado” y contrastada la misma con la Base Gráfica SBN de predios del Estado, a la cual se accede a manera de consulta y que se encuentra en constante actualización, se elaboró el Plano Diagnóstico N.º 5291-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2017 (folio 17), respecto del área de 16,6034 ha, de acuerdo al cual: i) El área materia de usufructo se superpone parcialmente con el polígono que dio mérito a la Resolución N.º 340-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2015 (folio 29) que dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de un área de 519 397,33 m², sin embargo, esta Resolución no se encuentra inscrita ante la SUNARP debido a que se superpone parcialmente con las Partida N.ºs 11055147 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral N.º XI – Sede Ica (folios 18 al 22) y 11050606 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral N.º XI – Sede Ica (folios 23 al 28), ii) El área materia de usufructo se superpone parcialmente (área aproximada de 4 152,33 m²) con un predio que no tendría un CUS¹ asignado, es decir, no se encuentra inscrito, iii) El área materia de usufructo se superpone parcialmente (área aproximada de 38 423,04 m²) con un predio de propiedad de terceros inscrito en la Partida N.º 11055147 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral N.º XI – Sede Ica; y, iv) No se identificó la

¹ De acuerdo al Glosario de Términos aprobado por la Directiva N.º 04-2016/SBN, denominada “Lineamientos para la asignación del Código Único en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales”, aprobada con la Resolución N.º 059-2016/SBN, la sigla CUS se define como se señala a continuación:

“Código Único SINABIP – CUS.- Es un código numérico único y correlativo que permite la identificación e individualización de un predio inmueble en los registros SINABIP a nivel nacional”.



RESOLUCIÓN N.º 0450-2018/SBN-DGPE-SDAPE

"LAM", situación que no permite dilucidar la competencia de la SBN sobre el área materia de solicitud;

Que, en ese sentido, a fin de determinar si el área materia de solicitud recae sobre un predio con alguna calificación especial (área de playa o zona de dominio restringido), con el Oficio N.º 9706-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2017 (folios 33 al 35) se solicitó a la "DICAPI" que indique si el área materia de solicitud cuenta con la "LAM" aprobada, y de ser el caso, que remita a esta Superintendencia los documentos técnicos y/o archivos digitales a fin de determinar la competencia de esta Superintendencia;

Que, evaluada la presente solicitud y tomando en consideración lo identificado en el Plano Diagnóstico N.º 5291-2017/SBN-DGPE-SDAPE, mediante el Oficio N.º 9705-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2017 (folios 31 al 32), esta Subdirección realizó observaciones a la solicitud presentada por "el administrado";

Que, en atención a las observaciones señaladas en el Oficio N.º 9705-2017/SBN-DGPE-SDAPE, mediante el Documento s/n del 18 de enero de 2018 (folios 36 al 41), "el administrado" señala, entre otros, que: i) en el Oficio N.º 9705-2017/SBN-DGPE-SDAPE esta Subdirección señaló que una parte del área solicitada en usufructo se encuentra inscrita en Registros Públicos a favor del Estado (en mérito a la Resolución N.º 340-2015/SBN-DGPE-SDAPE), sin embargo no se ha cumplido con indicar la partida registral y por el contrario se está solicitando nueva documentación técnica (memoria descriptiva y plano perimétrico), lo cual contraviene los numerales 46.1.1 y 46.1.2 del artículo 46º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, ya que este despacho posee el plano y la memoria descriptiva mediante los cuales se ha dispuesto la inscripción registral, ii) con el citado Oficio también se hizo de su conocimiento que a fin de determinar la competencia de esta Superintendencia se ha solicitado la Línea de Alta Marea (LAM) a la entidad competente, sin embargo, esta Subdirección se ha anticipado a calificar su solicitud solicitándole documentos técnicos adicionales a los ya presentados, incurriendo en violación a las prohibiciones establecidas Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, iii) Se le ha requerido que indique la causal, cuando ésta ya fue invocada en su solicitud y tiene asidero legal en el segundo párrafo del literal I) del numeral 3.1 de la Directiva N.º 004-2011/SBN, iv) en el Oficio N.º 9705-2017/SBN-DGPE-SDAPE se ha señalado que el estado ya inscribió el derecho del Estado sin embargo en la Búsqueda Catastral del 28 de noviembre de 2017, la Oficina Registral de Chincha ha señalado que no es posible determinar si el área solicitada en usufructo se encuentra inscrita o no, v) solicita se declare la nulidad y/o se deje sin efecto el Oficio N.º 9705-2017/SBN-DGPE-SDAPE, y por ende, se deje sin efecto la solicitud de nuevos documentos técnicos, vi) solicita se emita nuevo oficio en que se informe el número de la partida registral en el que corre inscrito el derecho del Estado, vii) solicita que este despacho se reserve la calificación de su solicitud hasta que se determine la competencia de la SBN en función de la LAM, así como se verifique si el predio se encuentra inscrito o no;

Que, antes de pasar a pronunciarnos sobre los puntos señalados en el Documento s/n del 18 de enero de 2018, es necesario tener presente que el artículo 201.1º de la Ley



N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, concordante con el numeral 210.1 del artículo 210º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobada por el D.S. N.º 006-2017-JUS, establece que los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efectos retroactivos, 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; por tanto, es procedente rectificar el sexto párrafo del Oficio N.º 9705-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2017, en el sentido que donde dice "mientras que el resto del área solicitada en usufructo **ya cuenta con inscripción registral** a favor del Estado de conformidad con la Resolución n.º 340-2015/SBN-DGPE-SDAPE emitida por esta Subdirección el 29 de abril de 2015" se deberá entender como "mientras que el resto del área solicitada en usufructo **ya cuenta con la declaración de la primera inscripción de dominio** a favor del Estado de conformidad con la Resolución n.º 340-2015/SBN-DGPE-SDAPE emitida por esta Subdirección el 29 de abril de 2015", situación que no altera el sentido de la misma;

Que, respecto a lo solicitado por "el administrado" con el Documento s/n del 18 de enero de 2018, tenemos que:

- Respecto al primer, cuarto y sexto puntos, conforme se ha señalado en el párrafo precedente, en el Oficio N.º 9705-2017/SBN-DGPE-SDAPE se incurrió en error material; no obstante ello, la observación incidió en la documentación técnica debido a que conforme se hizo de conocimiento de "el administrado", parte del área solicitada en usufructo se superpone con propiedad privada, respecto al cual esta Superintendencia no tiene competencia, en ese sentido, era necesario que el administrado replantee el área materia de solicitud. Se debe precisar que con la observación formulada por esta Subdirección no se ha solicitado el plano que dio mérito a la Resolución N.º 340-2015/SBN-DGPE-SDAPE.
- Como segundo punto "el administrado" señala que esta Subdirección está solicitando documentación adicional a la presentada inicialmente pese a que no se ha determinado la competencia de la "SBN". Sobre este particular, se debe tener presente que con el Oficio N.º 9705-2017/SBN-DGPE-SDAPE se hicieron observaciones generales, siendo estas que se precise la causal de usufructo directo a la cual se acoge (por posesión mayor a dos años o por proyecto de inversión) y la documentación técnica a la cual se ha hecho referencia en el punto anterior. Como puede observarse, al no haberse determinado si área materia de solicitud tiene una calificación especial (zona de dominio restringido o área de playa), esta Subdirección aún no solicitó los requisitos establecidos en el literal l) del numeral 3.1 de la Directiva N.º 004-2011/SBN, modificado por el artículo 1º de la Resolución N.º 009-2013/SBN, concordante con la Ley N.º 26856 y el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF.
- Como tercer punto señala que ya precisó que la causal a la cual se acoge es la regulada en el segundo párrafo del literal l) del numeral 3.1 de la Directiva N.º 004-2011/SBN. Sobre este particular, como ya se indicó en los párrafos precedentes, debe tenerse presente que las causales de usufructo directo son dos (por posesión mayor a dos años o por proyecto de inversión) y están establecidas en el artículo 89º del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, sin embargo, cuando se determina que el área materia de solicitud recae en un área con una calificación especial se solicitan requisitos adicionales, siendo que en el caso de que si recae en zona de dominio restringido debe cumplir además con lo dispuesto en el literal l) del numeral 3.1 de la Directiva N.º 004-2011/SBN, modificado por el artículo 1º de la Resolución N.º 009-2013/SBN, concordante con la Ley N.º 26856 y el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF.
- Respecto al punto quinto, conforme a las precisiones hechas en la presente Resolución, no es procedente su pedido de declararse la nulidad y/o dejar sin efecto el Oficio N.º 9705-2017/SBN-DGPE-SDAPE.
- Respecto al séptimo punto, se deberán tener presentes los considerandos siguientes de la presente Resolución.

Que, en atención a los Oficios N.ºs 9706-2017/SBN-DGPE-SDAPE y 3377-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 50) de esta Subdirección, con los Documentos G.1000-0182 del 22 de enero de 2018 (folio 45) y G.1000-769 del 08 de mayo de 2018 (folio 51), la "DICAPI"





RESOLUCIÓN N.º 0450-2018/SBN-DGPE-SDAPE

ha hecho de conocimiento que en el área materia de solicitud aún no se cuenta con una "LAM" aprobada;

Que, de acuerdo al último párrafo del numeral 3.3 de la Directiva N.º 004-2011/SBN, cuando el predio se ubica en **zona de dominio restringido** y de la documentación presentada se desprende que cumple con los requisitos para la procedencia de la constitución directa del usufructo de acuerdo con la Ley N.º 26856, su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 050-2006-EF, Ley N.º 29151, su Reglamento y la presente Directiva, se proseguirá con la desafectación administrativa en caso contrario, la solicitud será rechazada de plano;

Que, en ese orden de ideas, para proseguir con la desafectación administrativa en un procedimiento de usufructo, se tiene que tener la convicción de que el área que solicita "el administrado" se ubica en zona de dominio restringido (requisito de fondo que determina la competencia de la entidad) y la documentación presentada por "el administrado" tiene que cumplir con los requisitos para la procedencia de la constitución directa de usufructo que exige el marco legal vigente citado en los considerandos precedentes;

Que, considerando que la "DICAPI" ha informado que el área materia de solicitud no cuenta con "LAM" aprobada, **no resulta procedente otorgar derecho de usufructo directo a título oneroso a favor de "el administrado", toda vez que no se puede determinar la zona de dominio restringido debido a que falta determinar previamente la "LAM";**

Que, finalmente, con la información proporcionada por la "DICAPI" y sobre la base de la documentación técnica presentada por "el administrado" y contrastada la misma con la Base Gráfica SBN de predios del Estado, a la cual se accede a manera de consulta y que se encuentra en constante actualización, se elaboró el Plano Diagnóstico N.º 2171-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de mayo de 2018 (folio 55), respecto del área de 16,6034 ha, de acuerdo al cual: i) El área materia de usufructo se superpone parcialmente (área de 161 881,64 m²) con el polígono que dio mérito a la Resolución N.º 340-2015/SBN-DGPE-SDAPE que dispone la primera inscripción de dominio a favor del Estado, sin embargo, esta Resolución no está inscrita ante la SUNARP y está pendiente de saneamiento debido a las superposiciones que presenta, ii) El área materia de usufructo se superpone parcialmente (área aproximada de 4 152,33 m²) con un predio que no tendría un CUS asignado, es decir, no se encuentra inscrito, iii) El área materia de usufructo se superpone parcialmente (área aproximada de 38 423,04 m²) con un predio de propiedad de terceros inscrito en la Partida N.º 11055147 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral N.º XI – Sede Ica, respecto al cual esta Superintendencia no tiene competencia; y, iv) El área materia de solicitud se superpone parcialmente (área de 83,86 m²) con el predio de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, inscrito en la Partida N.º 11036675 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco de la Zona Registral N.º XI – Sede Ica (folios 57 al 58) y anotado con el CUS N.º 93323 (folio 56);



Que, el numeral 2.5 de la Directiva N.° 004-2011/SBN precisa que “la constitución del derecho de Usufructo se realiza sobre predios de libre disponibilidad, una vez que se haya inscrito el derecho a favor del Estado o de la entidad que pretenda otorgarlo en usufructo”, presupuesto que no se cumple en el presente caso toda vez que conforme a lo señalado en el considerando precedente, parte del área materia de solicitud no se encuentra inscrito;

Que, conforme a lo expuesto en la presente Resolución, **el derecho de usufructo se constituye sobre predios de dominio privado estatal debidamente inscritos, situación que no se cumple en el presente caso, por lo cual, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de usufructo formulada por “el administrado”;**

Que, de conformidad con lo descrito en el numeral 4 del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS, son requisitos de validez de los actos administrativos entre otros la motivación, es decir, el acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; lo cual es concordante con el numeral 6.1 del artículo 6° del cuerpo normativo antes citado que señala que la motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado;

Que, el literal p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA del 21 de diciembre de 2010, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a emitir resoluciones en materias de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.° 004-2011/SBN aprobada por la Resolución N.° 044-2011-SBN y sus modificatorias, el Código Civil, la Ley N.° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” y sus modificatorias, el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 aprobado con el Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS y Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA;

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N.° 1252-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de junio de 2018 (folios 62 al 65);

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- MODIFICAR el sexto párrafo del Oficio N.° 9705-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2017, el cual quedará redactado en los siguientes términos:

“Sin perjuicio de ello, se procedió a contrastar la información técnica remitida adjunta a su solicitud de constitución del derecho de usufructo con la base gráfica de predios estatales a la cual se accede a manera de consulta y la misma que se encuentra en constante actualización, verificándose que aproximadamente un área de 38 423,04 m², se encontraría en el ámbito del predio de mayor extensión ubicado en el Sector Pozuelo Sur, distrito del Carmen, provincia de Chincha, departamento de Ica, inscrito a favor de particulares en la Partida n.° 11055147 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral n.° XI-Sede Ica, sobre la cual esta Superintendencia no tiene injerencia alguna, mientras que el resto del área solicitada en usufructo ya cuenta con la declaración de la primera inscripción de dominio a favor del Estado de conformidad con la Resolución n.° 340-2015/SBN-DGPE-SDAPE emitida por esta Subdirección el 29 de abril de 2015, razón por la cual, será necesario que tome en consideración lo descrito y remita nueva documentación técnica consistente en memoria descriptiva y plano perimétrico debidamente georreferenciado.”

Artículo 2°.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de usufructo presentada por señor José Luis Cussianovich Crosby, respecto del área de 16,6034 ha, ubicada en el Sector de Pozuelo Sur, distrito de El Carmen, provincia de Chincha y departamento de Ica,



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N.º 0450-2018/SBN-DGPE-SDAPE



conforme a las razones expuestas en la presente Resolución y sin perjuicio de que "el administrado" pueda presentar nueva solicitud.



Artículo 3º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-



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