

RESOLUCIÓN N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 04 de abril de 2018.

Visto el Expediente N.° 941-2015/SBN-SDAPE, en el cual se sustenta la constitución del derecho de usufructo directo a título oneroso a favor de la empresa NAVISAN S.A. de cinco áreas que hacen un total de 169 554,45 m², ubicadas al suroeste de la Agrupación de Familias Ampliación Pueblo de Pucusana, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

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 a la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43° y el literal a) del artículo 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, 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, el procedimiento de usufructo se encuentra regulado en el artículo 89° y siguientes del Reglamento de la Ley N.° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, desarrollado por 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 la Resolución N.° 044-2011-SBN y modificada con las Resoluciones N.°s 009-2013/SBN y 024-2017/SBN;

Que, mediante el documento s/n del 19 de agosto de 2015 (folios 2 al 8), la empresa NAVISAN S.A., en adelante "la administrada", solicitó el otorgamiento del derecho de usufructo por causal de proyecto de inversión de un área de 341 748,42 m², ubicada en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, al amparo de la Ley N.° 29151, del Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y de la Directiva N.° 004-2011/SBN, a fin de que se garantice la vida útil del Proyecto Terminal Portuario de Pucusana; adjuntando para tal fin, entre otros: i) Copia del Certificado de Búsqueda Catastral – Atención N.° 500137670 del 21 de enero de 2015 (folios 40 al 41), ii) Copia de la Resolución Directoral N.° 1038-2014 MGP/DGCG del 09 de octubre de 2014 (folios 47 al 53), iii) Copia del Acuerdo N.° 1403-316-14/01/2014-D del 23 de enero de 2014 (folio 59) con la que la Autoridad Portuaria Nacional (en adelante "APN") resolvió otorgar a favor de la administrada la "Viabilidad Técnica para Actividades Portuarias", sobre un área acuática y franja ribereña, iv) Memoria Descriptiva (folio 37 al 38), v) Plano perimétrico N.° 02 (folio 77), vi) Copia del Oficio N.° 589-2015-APN/GG-DIPLA del 15 de julio de 2015 por el cual la Gerencia General de la "APN" hace suyo el Informe Técnico Legal N.° 062-2015-APN/DIPLA/DIRTEC/UAJ (folio 60); y, vii) Copia del Informe Técnico Legal N.° 062-2015-APN/DIPLA/DIRTEC/UAJ del 10 de julio de 2015 (folios 62 al 64), en cuyo numeral 2.3 del ítem de Análisis se señala que "el Proyecto Terminal Portuario

Multipropósito Pucusana califica como un proyecto de inversión siendo de naturaleza privada y de uso público” y en numeral 3.3 del ítem de Conclusiones se señala que “el área propuesta por NAVISAN para las infraestructuras en tierra, según el plan maestro del referido proyecto será de 361 759,85 m²”. Asimismo, se reservó el derecho de modificar su pedido en lo referido a las áreas superficiales solicitadas en usufructo;

Que, se debe precisar que la Resolución N.° 024-2017/SBN recién entró en vigencia durante la etapa de tasación del presente procedimiento, por lo cual, el presente trámite administrativo fue iniciado durante la vigencia de las Resoluciones N.°s 044-2011/SBN y 009-2013/SBN;

Que, la constitución directa del usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal procede en los casos expresamente establecidos en el artículo 89° del Decreto Supremo N.° 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, siendo el valor del usufructo el que resulte de la tasación comercial;

Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de usufructo es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; y, si éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, la Directiva N.° 004-2011/SBN y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

Que, por otro lado, el numeral 3.2 de la Directiva N.° 004-2011/SBN establece que esta Subdirección, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada y de ser necesario requiere al administrado para que, dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, aclare, precise o reformule su pedido o presente la documentación faltante, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud;

Que, sobre la base de dicho marco legal, mediante el Oficio N.° 5091-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de setiembre de 2015 (folio 86) se realizaron observaciones a la solicitud presentada por “la administrada”, por lo que, en atención a ello, mediante el documento s/n del 13 de octubre de 2015 (folios 95 al 106), “la administrada” precisó, entre otros puntos, que su solicitud de usufructo es por el área total de 263 251,27 m² y que recién está obligada a presentar el Estudio de Impacto Ambiental de su proyecto cuando solicite la habilitación de conformidad con el literal d) del artículo 36° del Reglamento de la Ley del Sistema Portuario Nacional, aprobado con el Decreto Supremo N.° 003-2004-MTC, modificado por el artículo 1° del Decreto Supremo N.° 027-2008-MTC; asimismo, remitió la documentación solicitada con el oficio de observación;

Que, adicionalmente, con el documento s/n del 30 de noviembre de 2015 (folios 226 al 227), “la administrada” remitió a esta Subdirección copia legalizada de la Carta N.° 777-2015-APN/GG/DITEC del 19 de noviembre de 2015 (folio 228) y copia de la Resolución de Acuerdo de Directorio N.° 058-2015-APN/DIR del 12 de noviembre de 2015 (folios 229 y 230), con la que el Presidente del Directorio de la “APN” resolvió: “Otorgar a favor de la empresa NAVISAN S.A. la Renovación de la Viabilidad Técnica Temporal para Actividades Portuarias, otorgada mediante Acuerdo de Directorio N.° 1403-316-14/01/2014-D, por el plazo de (1) año, sobre el área acuática y franja ribereña otorgada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas con Resolución Directoral N.° 1038-2014-MGP/DGCG, de fecha 09 de octubre de 2014, en el Distrito de Pucusana, Provincia y Departamento de Lima”;

Que, el numeral 3.3 de la Directiva N.° 004-2011/SBN establece que con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, se procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio (dominio público o dominio privado) y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo;

Que, como parte de la calificación se procedió a revisar la documentación técnica presentada por “la administrada” 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.° 4159-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2015 (folio 225), respecto del



RESOLUCIÓN N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE

área de 263 251,27 m², de acuerdo al cual: i) El área total de 263 251,26 m² comprendería cinco (5) predios inscritos a favor del Estado en las Partidas N.°s 13439606 (CUS N.° 91398), 13439608 (CUS N.° 91403), 11529780 (CUS N.° 37662), 12469767 (CUS N.° 53310) y 12306179 (CUS N.° 51024) del Registro de Predios de Lima; ii) Parte del área materia de usufructo se superpone con la servidumbre de paso, tránsito y ocupación solicitada por la empresa Corporación Lindley S.A. (Expediente N° 746-2014/SBN-SDAPE)¹; y, iii) El área materia de solicitud recae en Zona de Protección y Tratamiento Paisajística;

Que, respecto a la servidumbre, en atención al Oficio N.° 238-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de enero de 2016 (folio 274), con el Oficio N.° 179-2016-APN/GG del 23 de febrero 2016 (folio 275) la "APN" señaló que no existe incompatibilidad entre los proyectos de la empresa Corporación Lindley S.A. y de la administrada, pudiendo coexistir en la medida que sus infraestructuras a desarrollar en el área de superposición no se vean afectadas entre ellas y puedan funcionar de manera ordenada;

Que, respecto a la zonificación, mediante el Oficio N.° 575-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2016 (folio 281), se hizo de conocimiento de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima respecto al presente pedido de usufructo y de la incompatibilidad del proyecto con la zonificación, solicitándosele que emita opinión respecto a la factibilidad de constituir el derecho de usufructo en el área de 263 251,26 m² en dichas condiciones. En atención a ello, con el Oficio N.° 074-2016-MML-GDU del 08 de marzo de 2016 (folio 282), la citada Gerencia señaló, entre otros, que de acuerdo a la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el hecho objeto de consulta no se encuentra dentro de las competencias de la Municipalidad Metropolitana de Lima, por lo que no es posible atienda el requerimiento;


Que, respecto al proyecto de inversión, antes de las modificaciones introducidas con la Resolución N.° 024-2017/SBN, los párrafos primero y segundo del literal j) de la Directiva N.° 004-2011/SBN, modificada por la Resolución N° 009-2013/SBN, establecían que: "En el caso que la constitución del derecho de usufructo sea un proyecto de inversión orientado al aprovechamiento económico y social del bien, el administrado presentará dicho proyecto, principalmente lo referido al área en que se ejecutará el proyecto, y acreditará su aprobación de acuerdo al detalle siguiente: Mediante la presentación de la copia certificada de la resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo, emitido por las entidades competentes del Gobierno Nacional, Regional o Local, de acuerdo a su Reglamento de Organización y Funciones, la cual debe haber quedado firme (...);"

Que, sobre la base de dicho marco legal y de acuerdo a lo señalado por la "APN" con el Oficio N.° 140-2016-APN/GG del 10 de febrero de 2016 (folios 272 al 273), se determinó que Proyecto Terminal Portuario de Pucusana fue aprobado con la Resolución de Acuerdo de Directorio N.° 058-2015-APN/DIR del 12 noviembre de 2015, encontrándose el proyecto en etapa de viabilidad técnica portuaria temporal;

¹ Con la Resolución N.° 1214-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre del 2015 (folio 1338 al 1339), esta Subdirección autorizó la constitución del derecho de servidumbre de paso, tránsito y ocupación a favor de la empresa Corporación Lindley S.A., del área de 2 172,25 m² que forma parte de dos terrenos de mayor extensión ubicados en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscritos en las Partidas N.°s 12469767 y 11529780 del Registro de Predios de Lima (Expediente N.° 746-2014/SBNSDAPE). Asimismo, en el Expediente N.° 1243-2017/SBNSDAPE se viene tramitando la constitución del derecho de servidumbre de paso, tránsito y ocupación a favor de la empresa Corporación Lindley S.A., respecto a un área que forma parte del terreno inscrito en la Partida N.° 12306179 del Registro de Predios de Lima.

Que, asimismo, antes de la publicación de la Resolución N.º 024-2017/SBN, el tercer párrafo del literal j) del numeral 3.1 de la Directiva N.º 004-2011/SBN, modificada por la Resolución N.º 009-2013/SBN, establecía que en el caso de los proyectos comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley N.º 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental, el solicitante debía presentar la copia certificada de la certificación ambiental que corresponda;

Que, sobre el particular, la Dirección de Normas y Registro (en adelante "DNR") de esta Superintendencia señaló en el ítem de Conclusiones del Informe N.º 144-2015/SBN-DNR del 23 de diciembre de 2015 (folios 245 al 247), que:



"3. Conforme a las disposiciones legales del Sistema Portuario Nacional (Ley N.º 27493 y su reglamento) así como las que regulan las competencias de la DICAPI (Decreto Legislativo N.º 1147 y su reglamento), la Autoridad Portuaria Nacional (APN), en su calidad de organismo técnico especializado adscrito al Ministerio de Transporte y Comunicaciones, es la entidad competente para emitir el documento que declara la viabilidad temporal del proyecto de inversión, así como la viabilidad portuaria que señala el periodo de derecho de uso sobre el área acuática; con lo cual se establece que es este el documento idóneo que acredita la viabilidad de los proyectos de inversión, según lo requerido por la Directiva N.º 004-2011-SBN.

4. Sobre la Certificación Ambiental, atendiendo a los procedimientos regulados por el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1147, ocurre que si el administrado solicita el usufructo bajo la causal de proyectos de inversión, en mérito de la constancia de viabilidad temporal, no procede exigirse la Certificación Ambiental en esta fase; por el contrario, si resultase que el administrado ya obtuvo la viabilidad portuaria con derecho de uso sobre el área a ejecutar del proyecto de inversión, estará también en condiciones para presentar la certificación ambiental a esta Superintendencia, por constituir un requisito procedimental exigido por el Reglamento".

Que, en ese mismo sentido, con los Oficio N.ºs 140-2016-APN/GG del 10 de febrero de 2016 (folios 272 al 273), 268-2016-APN/GG del 31 de marzo de 2016 (folio 398 al 399) y 971-2017-APN/GG-DITEC del 07 de noviembre de 2017 (folio 1189), la "APN" señaló que en las etapas de viabilidad técnica portuaria temporal (primera fase del proyecto) y de viabilidad técnica portuaria definitiva (segunda fase del proyecto) no se exige a los administrados las certificaciones ambientales ni paisajísticas, pues estas se relacionan con la etapa de habilitación portuaria que es una fase posterior (tercera fase del proyecto);



Que, en atención a los pronunciamientos de la "DNR" y de la "APN", se determinó que en el presente procedimiento no era exigible la presentación de la certificación ambiental;

Que, asimismo, como parte del presente procedimiento, con fecha 14 de abril de 2016 se llevó a cabo una inspección técnica por profesionales de esta Superintendencia al área total de 263 251,27 m² (Fichas Técnicas N.ºs 0496-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2016 - folio 415, 0502-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2016 - folio 416, 0503-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2016 - folio 417, 0505-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2016 - folio 418; y, 0506-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2016 - folio 419);

Que, con el Oficio N.º 1587-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril de 2016 (folio 420), esta Subdirección hizo de conocimiento de la administrada que con la Carta N.º 24-2016-GDU/MDP del 11 de abril de 2016 (folio 400), la Municipalidad Distrital de Pucusana señaló, entre otros, que sobre el área de 263 251,26 m² solicitada en usufructo, existirían unos lotes que se traslaparían en forma parcial y que habrían sido vendidos entre los años 1966-1969 mediante Ley N.º 16233;

Que, en atención a ello, mediante el documento s/n del 27 de abril de 2016 (folios 421 al 422), "la administrada" solicitó se otorgue el derecho de usufructo por un área total de 178 024,92 m², adjuntando para tal fin los documentos técnicos correspondientes (folios 423 al 428);

Que, mediante el Oficio N.º 1814-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de mayo de 2016 (folio 437), esta Subdirección realizó observaciones a lo solicitado por "la administrada" e hizo de su conocimiento sobre la existencia de un proceso judicial de desalojo (Expediente Judicial N.º 1149-2011) sobre parte del área solicitada en usufructo, en consideración a ello, "la administrada" presentó el documento s/n del 13 de mayo de 2016 (folios 438 al 439), con el que solicitó se otorgue el derecho de usufructo por un área total de 169 554,46 m², adjuntando para tal fin los documentos correspondientes (folios 440 al 456);

Que, habiéndose reducido el área materia de usufructo, como parte de la calificación se procedió a efectuar en gabinete el diagnóstico técnico legal correspondiente, determinándose que el Estado es propietario de cinco áreas que hacen un total de 169 554,45 m², ubicadas al suroeste de la



RESOLUCIÓN N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE

Agrupación de Familias Ampliación Pueblo de Pucusana, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, las cuales forman parte de los terrenos de mayor extensión que se detallan a continuación:

N.°	ÁREAS SOLICITADAS EN USUFRUCTO		PREDIO DEL ESTADO	
	AREA (m ²)	PLANO N.°	CUS N.°	PARTIDA N.° (Registro de Predios de Lima)
1	3 848,44	1630-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folio 460)	37662 (folio 1290)	11529780 (folios 1291 al 1297)
2	4 172,99	1630-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folio 460)	37662	11529780
3	9 549,49	1743-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folio 466)	51024 (folio 1298)	12306179 (folios 1299 al 1301)
4	124 928,59	1739-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folio 463)	53310 (folio 1302)	12469767 (folio 1303)
5	27 054,94	1624-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folio 457)	91398 (folio 1304)	13439606 (folios 1305 al 1306)

Que, asimismo, como parte del presente procedimiento, con fecha 27 de mayo de 2016 se llevó a cabo una inspección técnica por profesionales de esta Superintendencia al área total de 169 554,45 m², verificando que: i) Sobre el CUS N.° 37662 recaen dos áreas solicitadas por "la administrada" que hacen un total 8 021,43 m², cuyo sector norte (3 848,44 m²) tiene topografía variada y se encuentra desocupado, mientras que el sector sur (4 172,99 m²) tiene topografía plana con suelo de textura arenosa, ocupado parcialmente por una trocha carrozable y la Asociación de Pescadores (Ficha Técnica N.° 0797-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de junio de 2016 – folio 485), ii) el área que recae sobre el CUS N.° 53310 presenta topografía variada, comprende por el lado sur una trocha carrozable y colindante a esta vía parcialmente a viviendas precarias, también se observó un cerco con base de concreto y cañas, así como un pared de ladrillos y un portón construido con maderas cubierto con mantas de polietileno color negro en mal estado de conservación, el resto del terreno en su mayor extensión se encuentra desocupado (Ficha Técnica N.° 0798-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de junio de 2016 – folio 486), iii) el área que recae sobre el CUS N.° 51024 es de naturaleza eriaza, conformada por laderas de cerro rocoso, zonas planas y acantilados, en la parte baja de la ladera se han construido estructuras de concreto que forma parte de la servidumbre de paso, tránsito y ocupación otorgada a favor de la empresa Corporación Lindley S.A. (Ficha Técnica N.° 0800-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de junio de 2016 - folio 487); y, iv) el área que recae sobre el CUS N.° 91398 es de naturaleza eriaza, de relieve variado conformado por ladera de cerro y zona de acantilado, suelo de textura variada con suelos arenosos y formaciones rocosas, el terreno se encuentra desocupado (Ficha Técnica N.° 0802-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de junio de 2016 - folio 488);

Que, mediante el documento s/n del 26 de mayo de 2016 (folios 489 al 490), la administrada solicitó entrega provisional del área de 169 554,45 m² de conformidad con el artículo 49-A del Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, por existir peligro de invasión inminente en dicha zona; en atención a lo cual, luego de realizar la evaluación correspondiente, se procedió a suscribir el Acta de Entrega – Recepción Provisional N.° 060-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2016 (folios 533 al 534);

Que, con el documento s/n del 27 de diciembre de 2016 (folio 707 al 708), "la administrada" remitió, entre otros, copias de las Resoluciones de Acuerdo de Directorio N.°s 076-2016-APN/DIR del 22 de

noviembre de 2016 (folios 713 al 733) y 052-2016-APN/DIR del 12 de agosto de 2016 (folios 734 al 741), con las que la "APN" otorgó a su favor la viabilidad técnica portuaria definitiva por el periodo de treinta (30) años, bajo condición resolutoria que la SBN desestime el presente pedido de usufructo o cancele la posesión provisional otorgada a través del Acta de Entrega Provisional N.° 060-2016/SBN-DGPE-SDAPE; en consideración a ello, con el documento s/n del 21 de abril de 2017 (folios 785 al 786), "la administrada" solicitó la constitución del derecho de usufructo por el plazo de 10 años;

Que, evaluado lo solicitado por "la administrada", se determinó la existencia de justificación suficiente para admitir a trámite el pedido de usufructo por el plazo de 10 años (Oficio N.° 2602-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2017 – folio 806);

Que, el artículo 3° de la Resolución N.° 024-2017/SBN del 13 de marzo de 2017 dispone que las modificaciones a la Directiva N.° 004-2011/SBN contenidas en ella, son aplicables inclusive a los procedimientos en trámite como en el presente caso;

Que, el literal j) del numeral 3.1 de la Directiva N.° 004-2011/SBN, modificado por el artículo 1° de la Resolución N.° 024-2017/SBN, dispone que "en el caso que la causal de constitución del derecho de usufructo sea un proyecto de inversión orientado al aprovechamiento económico y social del bien, el solicitante presenta copia simple del documento (resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo), que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente (del Gobierno Nacional, Regional o Local) aprueba dicho proyecto, en el sentido que se encuentra acorde con sus fines; en el documento de aprobación del proyecto o en sus antecedentes sustentatorios deberá constar el área en el que se ejecutará el proyecto, el mismo que debe guardar relación con el área solicitada";

Que, sobre la base de dicho marco legal, tenemos que el procedimiento de usufructo por causal de proyecto de inversión solicitado por la empresa NAVISAN S.A. está sustentado en el proyecto de inversión ("Proyecto Terminal Portuario de Pucusana") autorizado por la "APN" con el Acuerdo N.° 1403-316-14/01/2014-D, la Resolución de Acuerdo de Directorio N.° 058-2015-APN/DIR del 12 de noviembre de 2015 y con la Resolución de Acuerdo de Directorio N.° 052-2016-APN/DIR del 12 de agosto de 2016, modificada por las Resoluciones de Acuerdo de Directorio N.° 076-2016-APN/DIR del 22 de noviembre 2016 y 046-2017-APN/DIR del 09 de agosto de 2017 (folios 1198 al 1221), estando el proyecto en la etapa de Viabilidad Técnica Portuaria Definitiva, es decir, estamos frente a un proyecto de inversión aprobado por una autoridad competente del Gobierno Nacional;

Que, como parte de la calificación del presente procedimiento, se determinó que el área total de 169 554,45 m² recae en Zona de Protección y Tratamiento Paisajística aprobada según la Ordenanza N.° 1086-MML² de acuerdo a lo señalado por la Municipalidad Metropolitana de Lima con el Oficio N.° 074-2016-MML-GDU del 08 de marzo de 2016 (folio 282) y al Certificado de Zonificación y Vías N.° 019-2017/GDU/MDP del 31 de marzo de 2017 (folios 764 al 765) emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana;

Que, es conveniente precisar que de acuerdo al Proyecto Terminal Portuario de Pucusana, el área total de 169 554,45 m², que involucra los cuatro terrenos del Estado antes citados, será destinado a área verde y habrá una vía de acceso;

Que, sobre el particular, es necesario tener presente que en atención al Oficio N.° 145-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de enero de 2018 (folio 1315) de esta Subdirección, el Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima emitió el Oficio N.° 0095-18-MML-IMP-DE del 26 de enero de 2018 (folio 1324), con el cual remitió el Informe N.° 0004-18-MML-IMP-DE/DGPT del 23 de enero de 2018 (folios 1326 al 1328), en el que, entre otros puntos, se cuestionó el Certificado de Zonificación y Vías N.° 019-2017/GDU/MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana y en el ítem de Conclusiones se indicó que:

"4.2 La propuesta de localización del "Proyecto de Terminal Portuario de Pucusana", dada su gran envergadura e impactos, constituye un elemento importante en la planificación de la Ciudad que debería estar en concordancia con la organización física – espacial de las actividades económicas, sociales y político-administrativas en el territorio de Lima Metropolitana. En ese sentido, su localización tendría que estar

² El artículo 8° de la Ordenanza N.° 1086-MML señala que:

"Artículo 8.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista

Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas calificadas como Riesgo Geotécnico RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física".

RESOLUCIÓN N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE

considerada en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, vigente, a partir del cual pueda ejecutarse dicho proyecto.

Asimismo, debería contar con los estudios de mar y tierra necesarios que sustenten la localización de dicho Proyecto y para prever los impactos negativos de este megaproyecto en las áreas urbanas vecinas y en las playas de Pucusana y Naplo, además de la definición de la vialidad de acceso considerando el futuro flujo de carga pesada y su impacto sobre la vía de ingreso al Centro Urbano Pucusana, la cual está actualmente considerada como Vía Colectora del Sistema Vial Metropolitano con una sección vial normativa de 50,00 ml.

4.3 Sobre la consulta específica, ésta se refiere al planteamiento de una vía de acceso a una actividad de gran intensidad de uso como es el "Proyecto de Terminal Portuario de Pucusana" que se está proponiendo en la franja litoral del territorio de la provincia de Lima, cuando aún no está resuelta la localización del mismo, mediante el proceso técnico normativo correspondiente, y aprobado mediante Ordenanza del Concejo Metropolitano de Lima, de acuerdo a Ley".

Que, sobre este extremo, de lo señalado por la "APN" en los Oficios N.ºs 140-2016-APN/GG (folios 272 al 273), 268-2016-APN/GG (folio 398 al 399) y 971-2017-APN/GG-DITEC (folio 1189), se puede inferir que en los proyectos portuarios, los trámites ante la Municipalidad Metropolitana de Lima se realizan en la etapa de habilitación portuaria (tercera fase del proyecto), etapa que aún no habría sido solicitada por "la administrada".

Que, por otro lado, con los Oficios Múltiples N.ºs 022-2017-SENACE/DCA del 23 de agosto de 2017 (folios 987 al 988) y 028-2017-SENACE-J/DCA del 28 de setiembre de 2017 (folio 1173), el Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles invitó a esta Superintendencia a participar en el Taller Participativo antes de la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental Detallado del "Proyecto Terminal Portuario Pucusana", en atención a lo cual, esta Subdirección emitió los Oficios N.ºs 7150-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de setiembre de 2017 (folio 1002) y 8015-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre de 2017 (folio 1183) tomando en consideración lo señalado por la "DNR";

Que, asimismo, con el Oficio N.º 3536-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2017 (folio 983), esta Subdirección hizo de conocimiento de "la administrada", entre otros puntos, que sobre parte de las áreas (que involucran los CUS Nros. 53310 y 37662) materia de usufructo, recae el proceso judicial de desalojo, seguido ante el Juzgado Civil Transitorio de Lurín (Expediente Judicial N° 1149-2011), incoado por esta Superintendencia contra la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza, el mismo que se encuentra en segunda instancia al haber sido apelado por la demandada al haberse declarado fundada la demanda de desalojo interpuesta por esta Superintendencia, conforme a lo indicado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia con el Memorando N.º 1758-2017/SBN-PP del 11 de diciembre de 2017 (folio 1259);

Que, adicionalmente, de acuerdo a información proporcionada por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana con la Carta N.º 045-2017-GDU/MDP del 30 de mayo de 2017 (folio 820), se determinó que parte del área que es materia de proceso judicial seguido contra la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza, se superpone con el Asentamiento Humano Puerto Esperanza Pucusana y con la Agrupación de Familias Puerto Esperanza de Pucusana. Asimismo, con la Carta N.º 110-2017-GDU/MDP del 13 noviembre de 2017 (folio 1191), la citada Gerencia precisó que el Asentamiento Humano Puerto Esperanza de Pucusana presentó a su comuna una solicitud de habilitación urbana (Expediente N.º 30-003498-154-2017), al cual no se le ha dado trámite por no reunir los requisitos que exige la Ley N.º 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, modificados por la Ley N.º 30494 y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 011-2017-VIVIENDA;

Que, con el Oficio N.° 240-17-AL/MDP del 15 de setiembre de 2017 (folio 1003 al 1006), el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pucusana cuestionó, entre otros, la ejecución del presente proyecto de inversión y solicitó se declare la improcedencia del pedido de usufructo formulado por "la administrada", pedido al que se adhirió la señora Dina Yahaira Ku Carrillo, quien se presentó como la Presidenta de la Junta Directiva del Asentamiento Puerto Esperanza de Pucusana, con el Documento s/n del 15 de enero de 2018 (folios 1316 al 1321). Se debe precisar que dichos pedidos fueron atendidos con los Oficios N.°s 074 -2018/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de enero de 2018 (respuesta a la Municipalidad Distrital de Pucusana - folios 1307 al 1308) , 988 -2018/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de febrero de 2018 (folio 1335) y 1430-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2018 (folio 1342), en los cuales se señaló, entre otros, que: i) Esta Superintendencia no tiene como función el de aprobar proyectos de inversión (esta atribución está a cargo de otras entidades como la APN), tampoco es competencia de esta entidad el revisar y aprobar los estudios de impacto ambiental de los proyectos de inversión, sino que dicha atribución está a cargo de organismos públicos técnicos especializados adscritos al Ministerio del Ambiente; y, ii) Considerando que el Proyecto Terminal Portuario de Pucusana se encuentra vigente y "la administrada" cumple con los requisitos establecidos en el artículo 89° del Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y en la Directiva N.° 004-2011/SBN, corresponde emitir la resolución administrativa constituyendo el derecho de usufructo solicitado;

Que, mediante el Oficio N.° 212-2016/SBN-OAF del 23 de junio de 2016 (folio 560), esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante "Dirección de Construcción", que realice el servicio de tasación del área total solicitada en usufructo, siendo atendido nuestro requerimiento mediante el Oficio N.° 947-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 04 de julio de 2016 (folio 564), en el cual la citada entidad, indicó el costo por el servicio de tasación, el mismo que fue cancelado por la administrada de acuerdo a lo comunicado por la "Dirección de Construcción" con el Oficio N.° 1076-2016-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 22 de julio de 2016 (folio 562);

Que, mediante el Oficio N.° 1766-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 07 de diciembre de 2016 (folio 581), la "Dirección de Construcción" remitió cinco (5) Informes Técnicos de Tasación, correspondiente al servicio de valuación, el cual luego de reiteradas observaciones por parte de esta Subdirección, dio como resultado que mediante el Oficio N.° 1567-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 22 de setiembre de 2017 (folio 1007) la Dirección de Construcción entregue cinco (5) Informes Técnicos de Tasación del 15 de setiembre de 2017, en el que se determinó como valor comercial de usufructo por diez (10) años la suma de S/. 767 045,00 (setecientos sesenta y siete mil cuarenta y cinco con 00/100 soles), y como valor comercial de usufructo anual la suma de S/. 76 704,50 (setenta y seis mil setecientos cuatro con 50/100 soles), valores que no incluyen los impuestos de Ley, siendo el detalle de estos el siguiente:

N.°	AREA (m²)	CUS	INFORMES TÉCNICOS DE TASACIÓN	VALOR DEL USUFRUCTO	
				10 AÑOS (S/.) ³	ANUAL (S/.) ⁴
1	3 848,44	37662 (norte)	folios 1011 al 1038	25 689,65	2 568,97
2	4 172,99	37662 (sur)	folios 1043 al 1070	31 433,55	3 143,36
3	9 549,49	51024	folios 1075 al 1102	59 707,31	5 970,73
4	124 928,59	53310	folios 1107 al 1135	516 928,66	51 692,87
5	27 054,94	91398	folios 1140 al 1167	133 285,83	13 328,58

Que, con el Oficio N.° 7868-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de octubre de 2017 (folio 1174), se comunicó a la administrada el valor comercial de la renta anual a ser cobrada durante la vigencia del contrato de usufructo, conforme al considerando precedente, monto que no incluye los pagos de servicios que correspondan, ni los impuestos de Ley, el mismo que será actualizado anualmente conforme al Índice de Precios al Consumidor que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI); ante lo cual "la administrada" con los documentos s/n del 25 de octubre de 2017 (folios 1177al 1178) y del 06 de noviembre de 2017 (folio 1185) manifestó su conformidad;

³ Valor determinado por la Dirección de Construcción, indicados en los Informes Técnicos de Tasación remitidos a esta Subdirección.

⁴ Valor determinado por esta Subdirección.

RESOLUCIÓN N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE

Que, por otro lado, el segundo párrafo del numeral 3.24 de la Directiva N.° 004-2011/SBN, modificado con la Resolución N.° 024-2017/SBN, establece que: "En caso de haberse entregado provisionalmente el predio, la contraprestación debe ser calculada desde la fecha de suscripción del Acta de entrega – recepción", presupuesto que es aplicable al presente procedimiento debido a que ante el peligro de invasión circundante en la zona, "la administrada" y esta Superintendencia suscribieron el Acta de Entrega – Recepción Provisional N.° 060-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2016;

Que, por lo expuesto y en aplicación del numeral 17.1 del artículo 17° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado con el Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS, resulta viable que de forma excepcional se suscriba el contrato de usufructo directo a título oneroso entre "la administrada" y esta Superintendencia, en vía de regularización con eficacia anticipada al 27 de mayo de 2016, teniendo en cuenta que: i) El acto con eficacia anticipada resulta favorable a la administrada puesto que a la fecha la empresa NAVISAN S.A. continúa ocupando el área de 169 554,45 m², ii) El acto no produce ningún efecto desfavorable, ni lesiona derechos fundamentales o intereses de terceros y iii) Al retrotraer la eficacia del acto administrativo, el supuesto de hecho para su emisión se encuentra justificado al haber sido solicitado (entrega provisional) por "la administrada";

Que, por el usufructo, el usufructuario tiene la facultad de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 999° del Código Civil;

Que, la administrada deberá destinar el área sub materia a la finalidad para la cual ha sido solicitada, caso contrario, el incumplimiento será elemento suficiente para declarar la resolución del contrato, no teniendo derecho a reembolso alguno por los pagos realizados a la fecha;

Que, la administrada deberá cumplir con lo dispuesto en el último párrafo del numeral 3.30 de la Directiva N.° 004-2011/SBN, incorporado por el artículo 2° de la Resolución N.° 024-2017/SBN: "Respecto a las obligaciones tributarias y por servicio de mantenimiento, el usufructuario está obligado a efectuar estos pagos antes de su vencimiento, debiendo remitir un reporte de los recibos de pago que viene efectuando mensualmente, a fin que sea anexado al expediente que dio origen al usufructo";

Que, el artículo 34° del Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA establece que todos los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales deben estar sustentados por la entidad que los dispone mediante un Informe Técnico - Legal que analice el beneficio económico y social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada;

Que, respecto al beneficio económico para el Estado, se debe precisar que a la fecha, sobre el área submateria no existe un acto de administración vigente con el cual se esté optimizando el valor del mismo, por lo que resulta beneficioso para el Estado autorizar el presente acto administrativo, toda vez que se percibirán contraprestaciones anuales por diez años. Asimismo, en cuanto al beneficio social, éste se da de manera indirecta a la actividad que se desarrolla en el predio, ya que el porcentaje que corresponde al tesoro público de lo que se recaude por el derecho de usufructo, se distribuirá, entre otros, para el financiamiento y desarrollo de programas y/o desarrollo de programas y/o servicios sociales, impulsados por el Gobierno;

Que, atendiendo a lo expuesto en los considerandos precedentes, corresponde autorizar la constitución del derecho de usufructo directo, en vía de regularización con eficacia anticipada al 27 de mayo de 2016, del área 169 554,45 m² a favor de la empresa NAVISAN S.A., por un plazo de diez (10) años, con una contraprestación anual ascendente a la suma de S/. 76 704,50 (setenta y seis mil setecientos cuatro con 50/100 soles), monto que no incluye los pagos de los servicios que correspondan, ni los impuestos de Ley y que será actualizado anualmente conforme al Índice de Precios al Consumidor que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI);

Que, no obstante lo antes señalado, se debe tener presente que la constitución del derecho de usufructo no exime a "la administrada" de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran conforme a la normatividad vigente, para la instalación, construcción, operación y mantenimiento del Proyecto Terminal Portuario de Pucusana. Asimismo, la vigencia del derecho de usufructo está condicionada a la vigencia del citado proyecto de inversión;

Que, los literales a) y 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 aprobar los actos de administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, así como 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 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 y 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;

Estando a los fundamentos expuestos en los Informes Técnicos Legales N.°s 0499, 0500, 0501 y 0502/SBN-DGPE-SDAPE del (folios 1361 al 1365, 1366 al 1370, 1371 al 1375, 1376 al 1380, respectivamente);

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Autorizar la constitución del derecho de usufructo directo por causal de proyecto de inversión, en vía de regularización con eficacia anticipada al 27 de mayo de 2016, a favor de la empresa NAVISAN S.A., respecto de cinco áreas que hacen un total de 169 554,45 m², ubicadas al suroeste de la Agrupación de Familias Ampliación Pueblo de Pucusana, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forman parte de los terrenos de mayor extensión inscritos en las 11529780, 12306179, 12469767 y 13439606 del Registro de Predios de Lima, conforme a los Planos Perimétricos N.°s 1630-2016/SBN-DGPE-SDAPE, 1743-2016/SBN-DGPE-SDAPE, 1739-2016/SBN-DGPE-SDAPE y 1624-2016/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente Resolución, a fin de ser destinadas al Proyecto Terminal Portuario de Pucusana.

Artículo 2°.- Constituir el usufructo a título oneroso a favor de la empresa NAVISAN S.A., por el monto de S/. 767 045,00 (setecientos sesenta y siete mil cuarenta y cinco con 00/100 soles), monto que no incluye los pagos de los servicios que correspondan ni los impuestos de Ley, el cual será cancelado en cuotas anuales y por adelantado, por el periodo de diez (10) años, equivalentes a S/. 76 704,50 (setenta y seis mil setecientos cuatro con 50/100 soles) o su equivalente al tipo de cambio en dólares del día aprobado por la SBS, debiendo contabilizarse el plazo a partir del 27 de mayo de 2016; además de los pagos de impuestos correspondientes, el monto de cada cuota será actualizado anualmente en función al índice de Precios al Consumidor (IPC) que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) y conforme a las demás condiciones establecidas en el contrato a suscribirse.

Artículo 3°.- Autorizar la suscripción del contrato de usufructo directo en vía de regularización con eficacia anticipada al 27 de mayo de 2016 a favor de la empresa NAVISAN S.A.

Artículo 4°.- El Estado se reserva la potestad de poner término al derecho de usufructo que se otorga con la presente Resolución, por razones de seguridad, necesidad o interés público, sin lugar a reclamo alguno por parte de la empresa NAVISAN S.A., de conformidad con la norma legal vigente.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE



Artículo 5°.- El derecho de usufructo no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos, que por leyes especiales, el usufructuario debe obtener para realizar sus operaciones.

Artículo 6°.- La empresa NAVISAN S.A., deberá tener en consideración la servidumbre de paso, tránsito y ocupación de la empresa Corporación Lindley S.A., por lo que deberá mantener la convivencia técnica de ambas actividades.

Artículo 7°.- Inscribir en el Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos lo dispuesto en la presente Resolución por su solo mérito.

Regístrese y comuníquese.-



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