

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0059-2020/SBN-DGPE**

San Isidro, 26 de agosto de 2020

**VISTO:**

El expediente N° 119-2018-SBN-SDAPE que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **LA MUNICIPALIDAD DE SANTA MARÍA DEL MAR** debidamente representado por su Gerente Municipal: María Elvira Alvarado Chico (en adelante “la Recurrente”) presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020 (en adelante, “la Resolución”), la cual declaro **APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de la empresa **TROTAN S.A.C.**, respecto a los predios denominados “Área 1” de 19 064,74 m<sup>2</sup> y “Área 2” de 32 724,93 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado en las partidas n.° 11738185 y n.° 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.° 39686 y n.° 54998, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar” y por el plazo de **diez (10) años** (en adelante “los Predios”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales,

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

**2.** Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

**3.** Que, mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2020 (S.I. n ° 11883-2020) “la Recurrente” interpone recurso de apelación contra “la Resolución”, solicitando la nulidad de la misma, bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- La recurrente, indica que, en el año 2018, mediante oficio N° 042-2018-ALC/MDSSM puso en conocimiento de esta Superintendencia el acta de visita e inspección N° 000355 de fecha 26 de setiembre del año 2018, en la cual “la recurrente” informa que la empresa TROTAN S.A.C. (en adelante “la empresa”, sin autorización Municipal ha procedido a realizar cortes sobre rocas del acantilado del mar.
- Mediante el oficio N° 001-2020 de fecha 02 de enero del año 2020 “la recurrente” ha informado a la Capitanía General de Puertos que “la empresa” inicio trabajos de habilitación urbana removiendo tierra y rocas, las cuales fueron arrojadas a los acantilados.
- En fecha, 10 de julio del 2020 mediante oficio dirigido a “la Recurrente” la Capitanía General de Puertos le puso en conocimiento el Auto de Apertura Sumaria N° 018-2020/MGP/DGCG/CO de fecha 25 de febrero del 2020 con el cual ha iniciado un procedimiento contra “la empresa” por los hechos antes mencionados.
- Por ello, la SBN notifico sobre lo solicitado por “la recurrente”, señalando “la empresa” que ha desarrollado trabajos de nivelación y y relleno con material propio, lo cual es falso por cuanto, por cuanto ha quedado demostrado que ha procedido a realizar cortes en las rocas, y asimismo ha utilizado explosivos para la remoción de rocas, tal como se constata del acta de SUCAMEC que adjunta.
- Estando a lo señalado, se tiene que “la empresa” se ha extralimitado en cuanto a sus facultades que le fueron otorgadas mediante el acta de entrega de “los predios”, ya que no contaban con autorización municipal para ejecutar las acciones antes descritas.
- Por otro lado, mediante carta G1000-2021 del 04 de julio del 2018 la Dirección de Capitanías y Guarda Costa, informo que los predios forman parte del proyecto de inversión marina club Santa María: pero

que los mismos no fueron materia de evaluación por encontrarse fuera de la jurisdicción de la autoridad marítima nacional.

- El considerando 59 de la Resolución apelada establece que la Municipalidad "autorizó a la administrada a realizar la nivelación y relleno del terreno con material propio en el predio" (denominado "área 2"; agregado hecho, motu proprio, por la SBN y que no consta en la autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM ) al respecto hay que señalar que este considerando 59 que afirma y sustenta la autorización de TROTAN S.A.C. para realizar obras permitidas por la directiva 005-2013-SBN , se contradice frontalmente con el considerando 47 de la resolución apelada en donde la misma SBN determina que la administrada en virtud de los documentos sustentatorios señalados en ese mismo considerando 47 "ejecutó trabajos de nivelación y relleno con material propio (lo que encaja con la autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM ) y construyó un acceso tipo trocha (rampa) en el predio denominado "área 2" a fin de tener acceso a la base del acantilado (obra que no estaba aprobada en la autorización mencionada) pero también es cierto que esta autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM no se encuentra regulada respecto del fondo que contiene en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad estando contraria al espíritu de la normativa de la comuna constituyéndose ilegítima e ilegal; más aún, que con tal írrita autorización se han valido para excederse en los trabajos supuestamente permitidos, pues sin realizar la nivelación y relleno se ha abierto ilegalmente una trocha y una rampa que no estaban autorizadas ; más aún se ha desfigurado el paisaje fracturando la roca, volando la misma y vertiendo los desechos sólidos en el lecho marino haciendo uso de explosivos sin la autorización de la autoridad competente, de acuerdo a los anexos que se acompañan lo que constituye delito de peligro común-uso ilegal de explosivos poniendo en peligro la vida de los vecinos de la comuna.
- El considerando 07 de la resolución apelada que se desarrolla dentro del título Calificación Formal de la Solicitud, advierte que la resolución directora N° 1038-2015- MGP/DGCG del 29 de diciembre del año 2015, a través de la cual TROTAN S.A.C. sustenta su proyecto de inversión a desarrollarse, no se encontraba vigente, y menos aún aprueba un proyecto de inversión, siendo que la Sub Dirección de Desarrollo de Administración de Patrimonio Estatal requirió a TROTAN S.A.C. para que adjunte los documentos sustentatorios a fin de continuar con el procedimiento de constitución de usufructo, podemos advertir con esto que TROTAN S.A.C. quiso sorprender a la SBN.
- Aprobación del proyecto de inversión por la autoridad competente", en su considerando 29 señala que la R.O. N° 366-2018-MGP/DGCG de

fecha 27 de marzo del año 2018 que obra a folios 182 a 187, sostiene que la Dirección General de Capitanías otorgó a la empresa TROTAN S.A.C. el derecho de uso de área acuática de uso efectivo para el proyecto de una marina deportiva con un área de 4,783.94 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Santa María del Mar, provincia de Lima, por un plazo de 30 años renovables. Esta resolución directoral fue declarada nula por la resolución directoral N° 393-2019 del 03 de junio del año 2019, por lo tanto, a esa fecha TROTAN S.A.C. carecía de un requisito indispensable para sustentar su pedido de otorgamiento de usufructo (proyecto de inversión aprobado).

- Si tomamos en cuenta lo señalado por la misma SBN en el considerando 32 de la resolución apelada, existe la necesidad de contar con un proyecto de inversión vigente a fin de continuar con el procedimiento de otorgamiento de usufructo. En ese sentido, del contenido de la Resolución Directoral 492-2019 -MGP/DGCG, se evidencia que la Dirección General de Capitanías y Guarda Costas, como autoridad competente, no calificó ni aprobó ningún proyecto de inversión, y lo que más bien otorgó es un derecho de uso efectivo de área acuática en un área total de 4,783.94 m<sup>2</sup>, contraviniendo de esa manera frontal y directamente la directiva 004- 2011-SBN y acreditándose, en consecuencia, que el pedido y otorgamiento de usufructo es totalmente improcedente al carecer de proyecto de inversión debidamente aprobado por autoridad competente como ha quedado debidamente demostrado.
- Finalmente, señala que la SDAPE no ha valorado los medios probatorios presentados, a fin de dejar sin efecto el acta de entrega, por lo que, en su primer aditamento, vuelve a ofrecer los medios probatorios a fin de ser valorados.

4. Que, mediante Memorando n.º 1842-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de agosto de 2020, la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia.

#### **Del recurso de apelación**

5. Que, el artículo 217º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto **que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico**<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Artículo 220º del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

6. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

7. Que, por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal “DGPE” resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del “ROF de la SBN”.

8. Que, el recurso de Apelación: “(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho”<sup>4</sup>

9. Que, es menester señalar, que dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, corresponde previamente revisar el procedimiento que viene en impugnación.

### **Del procedimiento de constitución de usufructo**

10. Que, el procedimiento para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal, se encuentra regulado en la Directiva n.º 004-2011/SBN denominada “Procedimientos Para la Constitución del Derecho de Usufructo Oneroso de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad y de la Opinión Técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema”, aprobada por Resolución n.º 044-2011-SBN (en adelante, “la Directiva”)

11. Que, cabe señalar, de conformidad con lo previsto en los numerales 2.1, 2.5, 3.1 literal j y 3.3 de “la Directiva”, para que esta Superintendencia apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso de predios estatales por la causal de proyecto de inversión, se requiere que se den en forma concurrente los siguientes presupuestos: i) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal; ii) Que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, es decir, no esté incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición; iii) Que el dominio del predio solicitado se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad propietaria respectiva; y iv) Que la autoridad competente del Gobierno Nacional, Regional o Local haya aprobado el proyecto de inversión que sustenta la solicitud mediante resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo, que haya quedado firme.

12. Que, del expediente administrativo, se advierte que través de la Solicitud de Ingreso n.º 45602-2017, presentada el 28 de diciembre de 2017 (folios 02 al 08), “la Empresa” representada por su Gerente General: Cristóbal Armando Montero Chávez, solicitó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de proyecto de inversión

---

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

respecto a los predios denominados: Área 1 de 94 216.27 m<sup>2</sup> y Área 2 de 32, 724,93 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avenida Neptuno y de Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de destinarlos a complementar el proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar”.

**13.** Que, del Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97) la SDAPE determino sobre “los predios”, lo siguiente:

“ (...)

**Respecto al predio “Área 1”**

1. Al ingresar los valores de coordenadas UTM PSAD56 indicados en el plano perimétrico - ubicación, correspondientes al “Área 1”, se obtiene un área de 90 948,21 m<sup>2</sup>; la cual, discrepa con lo indicado en la solicitud presentada por el administrado y el plano perimétrico -ubicación que indica una extensión de 94 216,27 m<sup>2</sup>.

2. De acuerdo a lo graficado en la Base Única SBN\Santa María del Mar-cus individual-psad 56, se advierte que el predio de 90 948,21 m<sup>2</sup> se encuentra comprendido dentro del terreno eriazos inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima e identificado con CUS n.º 39686; y, en un 96.64 % aproximadamente se superpone con el predio afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar mediante la Resolución N° 208-2011/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de julio de 2011.

3. De la revisión del Sistema de Información Geográfica de Arqueología - SIGDA, el predio identificado como “Área 1” se superpone con MAPS Santa María.

4. Sobre el terreno solicitado en usufructo identificado como área 1, aproximadamente el 96.64% se superpone con una afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (988 925,47 m<sup>2</sup>) mediante Resolución n.º. 208-2011/SBN-DGPE-SDAPE.”

**Respecto al predio “Área 2”**

1. Al ingresar los valores de coordenadas UTM PSAD56 indicados en el plano perimétrico -ubicación, correspondientes al “Área 2”, se obtiene un área de 32 724,93 m<sup>2</sup>, conforme a lo indicado en el plano perimétrico - ubicación.

2. De acuerdo a lo graficado en la Base Única SBN\Santa María del Mar-cus individual-psad 56, se advierte que el predio “Área 2” está comprendido dentro del terreno eriazos inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima e identificado con CUS n.º 39686;”.

**3.** Que, en atención a lo señalado, a través del Oficio n.º 1587-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 01 de marzo de 2018 (folio 99), la SDAPE solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura a fin que informe si los predios solicitados en

usufructo se encuentran dentro del ámbito de zona arqueológica, con la finalidad de descartar alguna implicancia con ésta y no afectar el Patrimonio Cultural de la Nación.

4. Que, mediante la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.º 060- 018-/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC/MC, del 05 de abril de 2018 (folio 200), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que con respecto al Área 1, se determina superposición con el Sitio Arqueológico Santa María, del cual su expediente técnico se encuentra en proceso de aprobación; y, que, así mismo, el polígono correspondiente al Área 2 se encuentra a una distancia referencial de 74.96 m de dicho Sitio Arqueológico

5. Que, a través del Oficio n.º 3748-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de mayo de 2018 (folio 205), la SDAPE solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura una ampliación de la información brindada con el documento antes referido; siendo que mediante el Oficio n.º 900162-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, del 29 de mayo de 2018 (folio 225), dicha entidad informó que el predio denominado “Área 1” presenta superposición parcial con el Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María y que es viable continuar con el procedimiento de usufructo respecto al predio denominado “Área 2”, por cuanto al no existir superposición de esta área con ámbito arqueológico, corresponde a un territorio exento de competencia de su Ministerio

6. Que, si bien el Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97), concluyó que el predio denominado “Área 1” en un 96.64% aproximadamente se superpone con el predio afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar mediante la Resolución n.º 208- 011/SBN-DGPE-SDAPE (988 925,47 m<sup>2</sup>); sin embargo, cabe precisar que a través de la Resolución n.º 0272-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de marzo de 2018, se dispuso la extinción de esta afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, la misma que quedó firme, conforme a la Constancia n.º 0635-2018/SBN-SG-UTD.

7. Que, estando al mérito del Plano Diagnóstico n.º 1472-2019//SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de mayo de 2019 (folio 455) y del Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97) y atendiendo a lo precisado en los considerandos precedentes, los predios denominados “Área 1” de 19 064,74 m<sup>2</sup> y “Área 2” de 32 724,93 m<sup>2</sup> materia de la presente solicitud, son de propiedad del Estado y de libre disponibilidad para efectos de su otorgamiento en usufructo.

8. Que, en fecha 21 de agosto del 2020, con Memorandum N° 01984-2020/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE envía el Informe Preliminar N° 02528-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en el cual se señala dentro de sus conclusiones:

“(…)

**4.1 De la evaluación realizada se ha determinado que 51 188,69 m<sup>2</sup> que representa el 98,84 % del terreno otorgado en usufructo a favor de TROTAN S.A.C., conformado por los predios del Estado denominados TERRENO 2 (519,09 m<sup>2</sup>), TERRENO 3 (17 944,67 m<sup>2</sup>) y TERRENO 4 (32 724,93 m<sup>2</sup>), se encuentran dentro del área que involucra el proceso judicial seguido con Legajo 168-2019 y solamente el TERRENO 1**

**(600,98 m<sup>2</sup>) que representa el 1,16% del total del terreno estaría fuera del ámbito del proceso judicial”.**

9. Que, revisado el legajo N° 168-2019 en el sistema de procesos judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se ha identificado que existe un proceso civil que se tramita ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N° 00142-2018-0-3003-JR-CI-01, seguido por: Marco Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, por mejor derecho de propiedad.

10. Que, por consecuencia, se tiene que el 98,84 % del área que conforman “el predio” no conformarían como bienes de libre disponibilidad, y aunado a la naturaleza del proceso civil que se viene tramitando ante el Poder Judicial que versa sobre la titularidad del bien materia de la presente, no se advierte evaluación alguna sobre ello en “la Resolución”.

11. Que, siendo así, para que una Resolución se encuentre ajustada a ley, debe cumplir con una adecuada motivación, ya que: *“Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)”*<sup>5</sup>. Con base en ello, el informe técnico que sustenta las resoluciones, constituirá la premisa fáctica, la cual, no ha sido debidamente calificada, por consecuencia, no existe una debida motivación en “la Resolución”.

12. Que, la declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando el acto administrativo adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley. Las causales de nulidad se encuentran establecidas en el artículo 10.9 del “TUO de la LPAG”, **se observa que estas causales son siempre originarias y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo. Al no ser evaluado, en su totalidad si “los Predios” no son de libre disponibilidad, se ha configurado dicha causal de nulidad. Debiendo retrotraerse el procedimiento hasta la evaluación de la libre disponibilidad de “los predios”.

### **Sobre los argumentos de “la Recurrente”**

13. Que, con respecto a los argumentos esgrimidos por “la Recurrente”, se tiene que toda entidad administrativa debe observar el Principio de Legalidad<sup>6</sup>, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que **la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento**, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal **y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales**<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> FERRER, Jordi. “Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales”. Isonomia. 2011 abril N° 34.

<sup>6</sup> ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:  
**Principio de legalidad.** - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

<sup>7</sup> Artículo 7.- **Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:



14. Que, conforme al principio antes citado, esta Superintendencia no tiene facultades para emitir pronunciamiento respecto a que si las acciones de “la Empresa” habrían causado o no algún daño en el medio ambiente. Toda vez, que esta Superintendencia ha dispuesto en el acta de entrega provisional conforme a ley, las obligaciones de custodia y conservación del predio las cuales están detalladas en el acta de entrega; mas no sobre los demás permisos para ejecutar obras que requieran los permisos correspondientes a otros órganos de El estado.

15. Que, en ese orden de ideas, y conforme a lo informado por “la Recurrente” y estando a sus medios probatorios aportados, se tiene que dichas denuncias vienen siendo conocidos por las autorizadas competentes. Es importante señalar, **que la decisión adoptada por esta Superintendencia no enerva en absoluto las acciones o sanciones que puedan emitir las autoridades competentes con respecto al accionar de “la Empresa”.**

16. Que, la doctrina señala: “(...) El ciudadano cuando interpone un recurso actúa como un colaborador de la administración pública permitiéndole – por defecto- volver a conocer de aquellas decisiones primarias que ha emitido, y controlarlas en su legalidad o merito (...)”<sup>8</sup>. En el presente caso dicha situación concurre, pero dado que existe una nulidad que vicia el procedimiento, el cual debe subsanarse, resultaría inoficioso pronunciarse sobre los demás aspectos planteados en la apelación. Sin embargo, se debe tener en cuenta los medios probatorios aportados por “la Recurrente” al momento de volver a calificar el presente procedimiento.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.** - Declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

**Artículo Segundo.** - **RETROTRAER** el procedimiento hasta la calificación sobre la disponibilidad de los predios.

**Artículo Tercero.** - Comunicar lo resuelto al Sistema Administrativo de Personal - SAPE, para que disponga a la Secretaría Técnica, que realice los actos de su competencia respecto a la presunta responsabilidad del personal de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

**Artículo Cuarto.** - Notificar la presente Resolución a la empresa **TROTAN S.A.C.**

---

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

<sup>8</sup> **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Páginas 186-187

**Artículo Quinto.** – Al escrito de apelación presentado por la **MUNICIPALIDAD DE SANTA MARÍA DEL MAR** debidamente representado por su Gerente Municipal: María Elvira Alvarado Chico, **ESTESE** a lo resuelto en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese. -**

**Visado por**

**Especialista Legal**

**Firmado por**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00019-2020/SBN-DGPE-JACV**

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por la Municipalidad de Santa María del Mar debidamente representado por: María Elvira Alvarado Chico contra la Resolución N° 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 11883-2020  
b) Expediente N° 119-2018-SBN-SDAPE

FECHA : San Isidro, 26 de agosto del 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, **LA MUNICIPALIDAD DE SANTA MARÍA DEL MAR** debidamente representado por su Gerente Municipal: María Elvira Alvarado Chico (en adelante "la Recurrente") presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020, la cual declaro **APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de la empresa **TROTAN S.A.C.**, respecto a los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m<sup>2</sup> y "Área 2" de 32 724,93 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11738185 y n.º 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.º 39686 y n.º 54998, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado "Marina Club Santa María del Mar" y por el plazo de **diez (10) años** (en adelante "los Predios").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

- 1.2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la SDAPE) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
- 1.3. En fecha, 20 de julio del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante "la Resolución"), en la cual dispuso:

"(...)

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la petición de Anulación de la Entrega Provisional del predio denominado "Área 2" efectuada mediante Acta de Entrega - Recepción n.º 0115-2018/SBN-DGPESDAPE, solicitada por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar a través de la Solicitud de Ingreso n.º 39391-2019, del 09 de diciembre de 2019, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 2.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de la empresa **TROTAN S.A.C.**, respecto a los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m<sup>2</sup> y "Área 2" de 32 724,93 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11738185 y n.º 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.º 39686 y n.º 54998, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado "Marina Club Santa María del Mar" y por el plazo de **diez (10) años**, que en el caso del predio "Área 1" inició el 14 de junio de 2019 y culmina el 14 de junio de 2029 y en el caso del predio "Área 2" inició el 10 de agosto de 2018 y culmina el 10 de agosto de 2028. (...)"

- 1.4. Mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2020 (S.I. n.º 11883-2020) "la Recurrente" interpone recurso de apelación contra "la Resolución", solicitando la nulidad de la misma, bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- La recurrente, indica que, en el año 2018, mediante oficio N° 042-2018-ALC/MDSSM puso en conocimiento de esta Superintendencia el acta de visita e inspección N° 000355 de fecha 26 de setiembre del año 2018, en la cual "la recurrente" informa que la empresa **TROTAN S.A.C. (en adelante "la empresa"**, sin autorización Municipal ha procedido a realizar cortes sobre rocas del acantilado del mar.
- Mediante el oficio N° 001-2020 de fecha 02 de enero del año 2020 "la recurrente" ha informado a la Capitanía General de Puertos que "la empresa" inicio trabajos de habilitación urbana removiendo tierra y rocas, las cuales fueron arrojadas a los acantilados.
- En fecha, 10 de julio del 2020 mediante oficio dirigido a "la Recurrente" la Capitanía General de Puertos le puso en conocimiento el Auto de Apertura Sumaria N° 018-

2020/MGP/DGCG/CO de fecha 25 de febrero del 2020 con el cual ha iniciado un procedimiento contra "la empresa" por los hechos antes mencionados.

- Por ello, la SBN notifico sobre lo solicitado por "la recurrente", señalando "la empresa" que ha desarrollado trabajos de nivelación y y relleno con material propio, lo cual es falso por cuanto, por cuanto ha quedado demostrado que ha procedido a realizar cortes en las rocas, y asimismo ha utilizado explosivos para la remoción de rocas, tal como se constata del acta de SUCAMEC que adjunta.
- Estando a lo señalado, se tiene que "la empresa" se ha extralimitado en cuanto a sus facultades que le fueron otorgadas mediante el acta de entrega de "los predios", ya que no contaban con autorización municipal para ejecutar las acciones antes descritas.
- Por otro lado, mediante carta G1000-2021 del 04 de julio del 2018 la Dirección de Capitanías y Guarda Costa, informo que los predios forman parte del proyecto de inversión marina club Santa María: PERO QUE LOS MISMOS NO FUERON MATERIA DE EVALUACION POR ENCONTRARSE FUERA DE LA JURISDICCION DE LA AUTORIDAD MARITIMA NACIONAL.
- El considerando 59 de la Resolución apelada establece que la Municipalidad "autorizó a la administrada a realizar la nivelación y relleno del terreno con material propio en el predio" (denominado "área 2"; agregado hecho, motu proprio, por la SBN y que no consta en la autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM ) al respecto hay que señalar que este considerando 59 que afirma y sustenta la autorización de TROTAN S.A.C. para realizar obras permitidas por la directiva 005-2013-SBN, se contradice frontalmente con el considerando 47 de la resolución apelada en donde la misma SBN determina que la administrada en virtud de los documentos sustentatorios señalados en ese mismo considerando 47 "ejecutó trabajos de nivelación y relleno con material propio (lo que encaja con la autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM ) y construyó un acceso tipo trocha (rampa) en el predio denominado "área 2" a fin de tener acceso a la base del acantilado (obra que no estaba aprobada en la autorización mencionada) pero también es cierto que esta autorización N° 044- 2018-GDU/MDSMM no se encuentra regulada respecto del fondo que contiene en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad estando contraria al espíritu de la normativa de la comuna constituyéndose ilegítima e ilegal; más aún, que con tal írrita autorización se han valido para excederse en los trabajos supuestamente permitidos, pues sin realizar la nivelación y relleno se ha abierto ilegalmente una trocha y una rampa que no estaban autorizadas; más aún se ha desfigurado el paisaje fracturando la roca, volando la misma y vertiendo los desechos sólidos en el lecho marino haciendo uso de explosivos sin la autorización de la autoridad competente, de acuerdo a los anexos que se acompañan lo que constituye delito de peligro común-uso ilegal de explosivos poniendo en peligro la vida de los vecinos de la comuna.
- El considerando 07 de la resolución apelada que se desarrolla dentro del título Calificación Formal de la Solicitud, advierte que la resolución directora N° 1038-2015- MGP/DGCG del 29 de

diciembre del año 2015, a través de la cual TROTAN S.A.C. sustenta su proyecto de inversión a desarrollarse, no se encontraba vigente, y menos aún aprueba un proyecto de inversión, siendo que la Sub Dirección de Desarrollo de Administración de Patrimonio Estatal requirió a TROTAN S.A.C. para que adjunte los documentos sustentatorios a fin de continuar con el procedimiento de constitución de usufructo, podemos advertir con esto que TROTAN S.A.C. quiso sorprender a la SBN.

- Aprobación del proyecto de inversión por la autoridad competente", en su considerando 29 señala que la R.O. N° 366-2018-MGP/DGCG de fecha 27 de marzo del año 2018 que obra a folios 182 a 187, sostiene que la Dirección General de Capitanías otorgó a la empresa TROTAN S.A.C. el derecho de uso de área acuática de uso efectivo para el proyecto de una marina deportiva con un área de 4,783.94 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Santa María del Mar, provincia de Lima, por un plazo de 30 años renovables. Esta resolución directoral fue declarada nula por la resolución directoral N° 393-2019 del 03 de junio del año 2019, por lo tanto, a esa fecha TROTAN S.A.C. carecía de un requisito indispensable para sustentar su pedido de otorgamiento de usufructo (proyecto de inversión aprobado).
- Si tomamos en cuenta lo señalado por la misma SBN en el considerando 32 de la resolución apelada, existe la necesidad de contar con un proyecto de inversión vigente a fin de continuar con el procedimiento de otorgamiento de usufructo. En ese sentido, del contenido de la Resolución Directoral 492-2019-MGP/DGCG, se evidencia que la Dirección General de Capitanías y Guarda Costas, como autoridad competente, no calificó ni aprobó ningún proyecto de inversión, y lo que más bien otorgó es un derecho de uso efectivo de área acuática en un área total de 4,783.94 m<sup>2</sup>, contraviniendo de esa manera frontal y directamente la directiva 004-2011-SBN y acreditándose, en consecuencia, que el pedido y otorgamiento de usufructo es totalmente improcedente al carecer de proyecto de inversión debidamente aprobado por autoridad competente como ha quedado debidamente demostrado.
- Finalmente, señala que la SDAPE no ha valorado los medios probatorios presentados, a fin de dejar sin efecto el acta de entrega, por lo que, en su primer aditamento, vuelve a ofrecer los medios probatorios a fin de ser valorados.

1.5. Mediante Memorando n.º 1842-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de agosto de 2020, la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia.

## II. ANÁLISIS:

- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>3</sup>.
- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala: *"El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley"*. El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.2 Por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN".
- 2.3 Se tiene, que el recurso de Apelación: *"(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"*<sup>4</sup>.
- 2.4 Es menester señalar, que dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, corresponde previamente revisar el procedimiento realizado.

### **Del procedimiento de constitución de usufructo**

- 2.5 Que, el procedimiento para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal, se encuentra regulado en la Directiva n.º 004-2011/SBN denominada "Procedimientos Para la Constitución del Derecho de Usufructo Oneroso de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad y de la Opinión Técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema", aprobada por Resolución n.º 044-2011-SBN (en adelante, "la Directiva").
- 2.6 Cabe señalar, de conformidad con lo previsto en los numerales 2.1, 2.5, 3.1 literal j y 3.3 de "la Directiva", para que esta Superintendencia apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso de predios estatales por la causal de proyecto de inversión, se requiere que se den en forma concurrente los siguientes presupuestos: i) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal; ii) Que el predio solicitado sea de libre disponibilidad,

<sup>3</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

es decir, no esté incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición; iii) Que el dominio del predio solicitado se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad propietaria respectiva; y iv) Que la autoridad competente del Gobierno Nacional, Regional o Local haya aprobado el proyecto de inversión que sustenta la solicitud mediante resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo, que haya quedado firme.

- 2.7 Del expediente administrativo, se advierte que través de la Solicitud de Ingreso n.º 45602-2017, presentada el 28 de diciembre de 2017 (folios 02 al 08), "la Empresa" representada por su Gerente General: Cristóbal Armando Montero Chávez, solicitó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de proyecto de inversión respecto a los predios denominados: Área 1 de 94 216,27 m<sup>2</sup> y Área 2 de 32, 724,93 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avenida Neptuno y de Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de destinarlos a complementar el proyecto de inversión denominado "Marina Club Santa María del Mar".
- 2.8 Que, del Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97) la SDAPE determino sobre "los predios", lo siguiente:

" (...)

**Respecto al predio "Área 1"**

1. Al ingresar los valores de coordenadas UTM PSAD56 indicados en el plano perimétrico - ubicación, correspondientes al "Área 1", se obtiene un área de 90 948,21 m<sup>2</sup>; la cual, discrepa con lo indicado en la solicitud presentada por el administrado y el plano perimétrico -ubicación que indica una extensión de 94 216,27 m<sup>2</sup>.

2. De acuerdo a lo graficado en la Base Única SBN\Santa María del Mar-cus individual-psad

56, se advierte que el predio de 90 948,21 m<sup>2</sup> se encuentra comprendido dentro del terreno eriazos inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima e identificado con CUS n.º 39686; y, en un 96.64 % aproximadamente se superpone con el predio afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar mediante

la Resolución N° 208-2011/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de julio de 2011.

3. De la revisión del Sistema de Información Geográfica de Arqueología - SIGDA, el predio identificado como "Área 1" se superpone con MAPS Santa María.

4. Sobre el terreno solicitado en usufructo identificado como área 1, aproximadamente el 96.64% se superpone con una afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (988 925,47 m<sup>2</sup>) mediante Resolución n.º. 208-2011/SBN-DGPESDAPE.

**Respecto al predio "Área 2"**

1. Al ingresar los valores de coordenadas UTM PSAD56 indicados en el plano perimétrico -ubicación, correspondientes al "Área 2", se obtiene un área de 32 724,93 m<sup>2</sup>, conforme a lo indicado en el plano perimétrico - ubicación.



2. *De acuerdo a lo graficado en la Base Única SBN\Santa María del Mar-cus individual-psad 56, se advierte que el predio "Área 2" está comprendido dentro del terreno eriazo inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima e identificado con CUS n.º 39686;"*
  
- 2.9 En atención a lo señalado, a través del Oficio n.º 1587-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 01 de marzo de 2018 (folio 99), la SDAPE solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura a fin que informe si los predios solicitados en usufructo se encuentran dentro del ámbito de zona arqueológica, con la finalidad de descartar alguna implicancia con ésta y no afectar el patrimonio cultural de la nación.
  
- 2.10 Mediante la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.º 060- 018-/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC/MC, del 05 de abril de 2018 (folio 200), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que con respecto al Área 1, se determina superposición con el Sitio Arqueológico Santa María, del cual su expediente técnico se encuentra en proceso de aprobación; y, que, así mismo, el polígono correspondiente al Área 2 se encuentra a una distancia referencial de 74.96 m de dicho Sitio Arqueológico.
  
- 2.11 A través del Oficio n.º 3748-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de mayo de 2018 (folio 205), la SDAPE solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura una ampliación de la información brindada con el documento antes referido; siendo que mediante el Oficio n.º 900162-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, del 29 de mayo de 2018 (folio 225), dicha entidad informó que el predio denominado "Área 1" presenta superposición parcial con el Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María y que es viable continuar con el procedimiento de usufructo respecto al predio denominado "Área 2", por cuanto al no existir superposición de esta área con ámbito arqueológico, corresponde a un territorio exento de competencia de su Ministerio.
  
- 2.12 Si bien el Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97), concluyó que el predio denominado "Área 1" en un 96.64% aproximadamente se superpone con el predio afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar mediante la Resolución n.º 208- 011/SBN-DGPE-SDAPE (988 925,47 m<sup>2</sup>); sin embargo, cabe precisar que a través de la Resolución n.º 0272-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de marzo de 2018, se dispuso la extinción de esta afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, la misma que quedó firme, conforme a la Constancia n.º 0635-2018/SBN-SG-UTD.
  
- 2.13 Estando al mérito del Plano Diagnóstico n.º 1472-2019//SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de mayo de 2019 (folio 455) y del Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97) y atendiendo a lo precisado en los considerandos precedentes, los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m<sup>2</sup> y "Área 2" de 32 724,93 m<sup>2</sup> materia de la presente solicitud, son de propiedad del Estado y de libre disponibilidad para efectos de su otorgamiento en usufructo.

- 2.14 Sin embargo, **esta Superintendencia ha tomado conocimiento que sobre "los predios" recaerían procesos judiciales pendientes.** Siendo así, esta Dirección en fecha 21 de agosto del 2020 mediante Memorandum N° 00952-2020/SBN-DGPE solicito a la SDAPE informe si sobre "los predios" se vienen superponiendo procesos judiciales.
- 2.15 En fecha 21 de agosto del 2020, con Memorandum N° 01984-2020/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE envía el Informe Preliminar N° 02528-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en el cual se señala dentro de sus conclusiones:
- “(…)
- 4.1 De la evaluación realizada se ha determinado que 51 188,69 m<sup>2</sup> que representa el 98,84 % del terreno otorgado en usufructo a favor de TROTAN S.A.C., conformado por los predios del Estado denominados TERRENO 2 (519,09 m<sup>2</sup>), TERRENO 3 (17 944,67 m<sup>2</sup>) y TERRENO 4 (32 724,93 m<sup>2</sup>), se encuentran dentro del área que involucra el proceso judicial seguido con Legajo 168-2019 y solamente el TERRENO 1 (600,98 m<sup>2</sup>) que representa el 1,16% del total del terreno estaría fuera del ámbito del proceso judicial”.**
- 2.16 Revisado el legajo N° 168-2019 en el Sistema de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se ha identificado que existe un proceso civil que se tramita ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N° 00142-2018-0-3003-JR-CI-01, seguido por: Marco Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, por mejor derecho de propiedad.
- 2.17 Por consecuencia, se tiene que el 98,84 % del área que conforman “el predio” no conformarían como bienes de libre disponibilidad, y aunado a la naturaleza del proceso civil que se viene tramitando ante el Poder Judicial que versa sobre la titularidad del bien materia de la presente, no se advierte evaluación alguna sobre ello en “la Resolución”.
- 2.18 Siendo así, para que una Resolución se encuentre ajustada a ley, debe cumplir con una adecuada motivación, ya que: *“Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)”*<sup>5</sup>. Con base en ello, el informe técnico que sustenta las resoluciones, constituirá la premisa fáctica, la cual, no ha sido debidamente calificada, por consecuencia, no existe una debida motivación en “la Resolución”.
- 2.19 La declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando el acto administrativo adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley. Las causales de nulidad se encuentran establecidas en el artículo 10.9 del “TUO de la LPAG”, **se observa que estas causales son siempre originarias y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo. Al no ser evaluado, en su

<sup>5</sup> FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomia. 2011 abril N° 34.

totalidad si "los Predios" no son de libre disponibilidad, se ha configurado dicha causal de nulidad. Debiendo retrotraerse el procedimiento hasta la evaluación de la libre disponibilidad de "los predios".

### **Sobre los argumentos de "la Recurrente"**

- 2.20 Con respecto a los argumentos esgrimidos por "la Recurrente", se tiene que toda entidad administrativa debe observar el Principio de Legalidad<sup>6</sup>, establecido en nuestro "TUO de la LPAG", debiendo entenderse que **la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento**, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal **y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales**<sup>7</sup>.
- 2.21 Conforme al principio antes citado, esta Superintendencia no tiene facultades para emitir pronunciamiento respecto a que si las acciones de "la Empresa" habrían causado o no algún daño en el medio ambiente. Toda vez, que esta Superintendencia ha dispuesto en el acta de entrega provisional conforme a ley, las obligaciones de custodia y conservación del predio las cuales están detalladas en el acta de entrega; mas no sobre los demás permisos para ejecutar obras que requieran los permisos correspondientes a otros órganos de El estado.
- 2.22 En ese orden de ideas, y conforme a lo informado por "la Recurrente" y estando a sus medios probatorios aportados, se tiene que dichas denuncias vienen siendo conocidos por las autorizadas competentes. Es importante señalar, **que la decisión adoptada por esta Superintendencia no enerva en absoluto las acciones o sanciones que puedan emitir las autoridades competentes con respecto al accionar de "la Empresa"**.
- 2.23 Finalmente, que la doctrina señala: "(...) El ciudadano cuando interpone un recurso actúa como un colaborador de la administración pública permitiéndole – por defecto- volver a conocer de aquellas decisiones primarias que ha emitido, y controlarlas en su legalidad o merito (...) <sup>8</sup>". En el presente caso dicha situación concurre, pero dado que existe una nulidad que vicia el procedimiento, el cual debe subsanarse, resultaría inoficioso pronunciarse sobre los demás aspectos planteados en la apelación. Sin embargo, se debe tener en cuenta los medios probatorios aportados por "la Recurrente" al momento de volver a calificar el presente procedimiento.

### **CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda **declarar LA NULIDAD** la Resolución N° **0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE** de fecha 20 de julio del 2020, por consiguiente, también dejarse sin efecto, la Entrega Provisional del predio denominado "Área 2" efectuada mediante Acta de Entrega - Recepción n.º 0115-2018/SBN-DGPESDAPE, debiendo de retrotraerse las

<sup>6</sup> **ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General**, el cual dispone:

**Principio de legalidad.** - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

<sup>7</sup> **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse [...].

<sup>8</sup> **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Páginas 186-187

actuaciones hasta la calificación sobre la disponibilidad de “los predios” debiendo agotar todas las consultas a los entes respectivos.

- 3.2. Al escrito de apelación presentado por “la Recurrente” estando a que su petición no difiere de lo resuelto por esta Dirección, estese a lo resuelto por esta Dirección.

 Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 26/08/2020 16:33:21-0500

---

**JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE

## **INFORME PERSONAL N° 00019-2020/SBN-DGPE-JACV**

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por la Municipalidad de Santa María del Mar debidamente representado por: María Elvira Alvarado Chico contra la Resolución N° 0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 11883-2020  
b) Expediente N° 119-2018-SBN-SDAPE

FECHA : San Isidro, 26 de agosto del 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, **LA MUNICIPALIDAD DE SANTA MARÍA DEL MAR** debidamente representado por su Gerente Municipal: María Elvira Alvarado Chico (en adelante "la Recurrente") presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de julio del 2020, la cual declaro **APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de la empresa **TROTAN S.A.C.**, respecto a los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m<sup>2</sup> y "Área 2" de 32 724,93 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11738185 y n.º 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.º 39686 y n.º 54998, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado "Marina Club Santa María del Mar" y por el plazo de **diez (10) años** (en adelante "los Predios").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

- 1.2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la SDAPE) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
- 1.3. En fecha, 20 de julio del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 520-2020/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante "la Resolución"), en la cual dispuso:

"(...)

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la petición de Anulación de la Entrega Provisional del predio

denominado "Área 2" efectuada mediante Acta de Entrega - Recepción n.º 0115-2018/SBN-DGPESDAPE, solicitada por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar a través de la Solicitud de Ingreso n.º 39391-2019, del 09 de diciembre de 2019, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 2.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** a favor de la empresa **TROTAN S.A.C.**, respecto a los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m<sup>2</sup> y "Área 2" de 32 724,93 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avenida Neptuno y De Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado en las partidas n.º 11738185 y n.º 12557899 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS n.º 39686 y n.º 54998, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución, a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado "Marina Club Santa María del Mar" y por el plazo de **diez (10) años**, que en el caso del predio "Área 1" inició el 14 de junio de 2019 y culmina el 14 de junio de 2029 y en el caso del predio "Área 2" inició el 10 de agosto de 2018 y culmina el 10 de agosto de 2028. (...)"

- 1.4. Mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2020 (S.I. n.º 11883-2020) "la Recurrente" interpone recurso de apelación contra "la Resolución", solicitando la nulidad de la misma, bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- La recurrente, indica que, en el año 2018, mediante oficio N° 042-2018-ALC/MDSSM puso en conocimiento de esta Superintendencia el acta de visita e inspección N° 000355 de fecha 26 de setiembre del año 2018, en la cual "la recurrente" informa que la empresa **TROTAN S.A.C. (en adelante "la empresa"**, sin autorización Municipal ha procedido a realizar cortes sobre rocas del acantilado del mar.
- Mediante el oficio N° 001-2020 de fecha 02 de enero del año 2020 "la recurrente" ha informado a la Capitanía General de Puertos que "la empresa" inicio trabajos de habilitación urbana removiendo tierra y rocas, las cuales fueron arrojadas a los acantilados.
- En fecha, 10 de julio del 2020 mediante oficio dirigido a "la Recurrente" la Capitanía General de Puertos le puso en conocimiento el Auto de Apertura Sumaria N° 018-

2020/MGP/DGCG/CO de fecha 25 de febrero del 2020 con el cual ha iniciado un procedimiento contra "la empresa" por los hechos antes mencionados.

- Por ello, la SBN notifico sobre lo solicitado por "la recurrente", señalando "la empresa" que ha desarrollado trabajos de nivelación y y relleno con material propio, lo cual es falso por cuanto, por cuanto ha quedado demostrado que ha procedido a realizar cortes en las rocas, y asimismo ha utilizado explosivos para la remoción de rocas, tal como se constata del acta de SUCAMEC que adjunta.
- Estando a lo señalado, se tiene que "la empresa" se ha extralimitado en cuanto a sus facultades que le fueron otorgadas mediante el acta de entrega de "los predios", ya que no contaban con autorización municipal para ejecutar las acciones antes descritas.
- Por otro lado, mediante carta G1000-2021 del 04 de julio del 2018 la Dirección de Capitanías y Guarda Costa, informo que los predios forman parte del proyecto de inversión marina club Santa María: PERO QUE LOS MISMOS NO FUERON MATERIA DE EVALUACION POR ENCONTRARSE FUERA DE LA JURISDICCION DE LA AUTORIDAD MARITIMA NACIONAL.
- El considerando 59 de la Resolución apelada establece que la Municipalidad "autorizó a la administrada a realizar la nivelación y relleno del terreno con material propio en el predio" (denominado "área 2"; agregado hecho, motu proprio, por la SBN y que no consta en la autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM ) al respecto hay que señalar que este considerando 59 que afirma y sustenta la autorización de TROTAN S.A.C. para realizar obras permitidas por la directiva 005-2013-SBN, se contradice frontalmente con el considerando 47 de la resolución apelada en donde la misma SBN determina que la administrada en virtud de los documentos sustentatorios señalados en ese mismo considerando 47 "ejecutó trabajos de nivelación y relleno con material propio (lo que encaja con la autorización N° 044-2018-GDU/MDSMM ) y construyó un acceso tipo trocha (rampa) en el predio denominado "área 2" a fin de tener acceso a la base del acantilado (obra que no estaba aprobada en la autorización mencionada) pero también es cierto que esta autorización N° 044- 2018-GDU/MDSMM no se encuentra regulada respecto del fondo que contiene en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad estando contraria al espíritu de la normativa de la comuna constituyéndose ilegítima e ilegal; más aún, que con tal írrita autorización se han valido para excederse en los trabajos supuestamente permitidos, pues sin realizar la nivelación y relleno se ha abierto ilegalmente una trocha y una rampa que no estaban autorizadas; más aún se ha desfigurado el paisaje fracturando la roca, volando la misma y vertiendo los desechos sólidos en el lecho marino haciendo uso de explosivos sin la autorización de la autoridad competente, de acuerdo a los anexos que se acompañan lo que constituye delito de peligro común-uso ilegal de explosivos poniendo en peligro la vida de los vecinos de la comuna.
- El considerando 07 de la resolución apelada que se desarrolla dentro del título Calificación Formal de la Solicitud, advierte que la resolución directora N° 1038-2015- MGP/DGCG del 29 de

diciembre del año 2015, a través de la cual TROTAN S.A.C. sustenta su proyecto de inversión a desarrollarse, no se encontraba vigente, y menos aún aprueba un proyecto de inversión, siendo que la Sub Dirección de Desarrollo de Administración de Patrimonio Estatal requirió a TROTAN S.A.C. para que adjunte los documentos sustentatorios a fin de continuar con el procedimiento de constitución de usufructo, podemos advertir con esto que TROTAN S.A.C. quiso sorprender a la SBN.

- Aprobación del proyecto de inversión por la autoridad competente", en su considerando 29 señala que la R.O. N° 366-2018-MGP/DGCG de fecha 27 de marzo del año 2018 que obra a folios 182 a 187, sostiene que la Dirección General de Capitanías otorgó a la empresa TROTAN S.A.C. el derecho de uso de área acuática de uso efectivo para el proyecto de una marina deportiva con un área de 4,783.94 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Santa María del Mar, provincia de Lima, por un plazo de 30 años renovables. Esta resolución directoral fue declarada nula por la resolución directoral N° 393-2019 del 03 de junio del año 2019, por lo tanto, a esa fecha TROTAN S.A.C. carecía de un requisito indispensable para sustentar su pedido de otorgamiento de usufructo (proyecto de inversión aprobado).
- Si tomamos en cuenta lo señalado por la misma SBN en el considerando 32 de la resolución apelada, existe la necesidad de contar con un proyecto de inversión vigente a fin de continuar con el procedimiento de otorgamiento de usufructo. En ese sentido, del contenido de la Resolución Directoral 492-2019-MGP/DGCG, se evidencia que la Dirección General de Capitanías y Guarda Costas, como autoridad competente, no calificó ni aprobó ningún proyecto de inversión, y lo que más bien otorgó es un derecho de uso efectivo de área acuática en un área total de 4,783.94 m<sup>2</sup>, contraviniendo de esa manera frontal y directamente la directiva 004-2011-SBN y acreditándose, en consecuencia, que el pedido y otorgamiento de usufructo es totalmente improcedente al carecer de proyecto de inversión debidamente aprobado por autoridad competente como ha quedado debidamente demostrado.
- Finalmente, señala que la SDAPE no ha valorado los medios probatorios presentados, a fin de dejar sin efecto el acta de entrega, por lo que, en su primer aditamento, vuelve a ofrecer los medios probatorios a fin de ser valorados.

1.5. Mediante Memorando n.º 1842-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de agosto de 2020, la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia.

## II. ANÁLISIS:



- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>3</sup>.
- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala: *"El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley"*. El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.2 Por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN".
- 2.3 Se tiene, que el recurso de Apelación: *"(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"*<sup>4</sup>.
- 2.4 Es menester señalar, que dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, corresponde previamente revisar el procedimiento realizado.

### **Del procedimiento de constitución de usufructo**

- 2.5 Que, el procedimiento para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal, se encuentra regulado en la Directiva n.º 004-2011/SBN denominada "Procedimientos Para la Constitución del Derecho de Usufructo Oneroso de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad y de la Opinión Técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema", aprobada por Resolución n.º 044-2011-SBN (en adelante, "la Directiva").
- 2.6 Cabe señalar, de conformidad con lo previsto en los numerales 2.1, 2.5, 3.1 literal j y 3.3 de "la Directiva", para que esta Superintendencia apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso de predios estatales por la causal de proyecto de inversión, se requiere que se den en forma concurrente los siguientes presupuestos: i) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal; ii) Que el predio solicitado sea de libre disponibilidad,

<sup>3</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

es decir, no esté incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición; iii) Que el dominio del predio solicitado se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad propietaria respectiva; y iv) Que la autoridad competente del Gobierno Nacional, Regional o Local haya aprobado el proyecto de inversión que sustenta la solicitud mediante resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo, que haya quedado firme.

- 2.7 Del expediente administrativo, se advierte que través de la Solicitud de Ingreso n.º 45602-2017, presentada el 28 de diciembre de 2017 (folios 02 al 08), "la Empresa" representada por su Gerente General: Cristóbal Armando Montero Chávez, solicitó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de proyecto de inversión respecto a los predios denominados: Área 1 de 94 216,27 m<sup>2</sup> y Área 2 de 32, 724,93 m<sup>2</sup>, ubicados frente a la Avenida Neptuno y de Los Faunos, al suroeste del Balneario de Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de destinarlos a complementar el proyecto de inversión denominado "Marina Club Santa María del Mar".
- 2.8 Que, del Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97) la SDAPE determino sobre "los predios", lo siguiente:

" (...)

**Respecto al predio "Área 1"**

1. Al ingresar los valores de coordenadas UTM PSAD56 indicados en el plano perimétrico - ubicación, correspondientes al "Área 1", se obtiene un área de 90 948,21 m<sup>2</sup>; la cual, discrepa con lo indicado en la solicitud presentada por el administrado y el plano perimétrico -ubicación que indica una extensión de 94 216,27 m<sup>2</sup>.

2. De acuerdo a lo graficado en la Base Única SBN\Santa María del Mar-cus individual-psad

56, se advierte que el predio de 90 948,21 m<sup>2</sup> se encuentra comprendido dentro del terreno eriazos inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima e identificado con CUS n.º 39686; y, en un 96.64 % aproximadamente se superpone con el predio afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar mediante

la Resolución N° 208-2011/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de julio de 2011.

3. De la revisión del Sistema de Información Geográfica de Arqueología - SIGDA, el predio identificado como "Área 1" se superpone con MAPS Santa María.

4. Sobre el terreno solicitado en usufructo identificado como área 1, aproximadamente el 96.64% se superpone con una afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (988 925,47 m<sup>2</sup>) mediante Resolución n.º. 208-2011/SBN-DGPESDAPE.

**Respecto al predio "Área 2"**

1. Al ingresar los valores de coordenadas UTM PSAD56 indicados en el plano perimétrico -ubicación, correspondientes al "Área 2", se obtiene un área de 32 724,93 m<sup>2</sup>, conforme a lo indicado en el plano perimétrico - ubicación.

2. *De acuerdo a lo graficado en la Base Única SBN\Santa María del Mar-cus individual-psad 56, se advierte que el predio "Área 2" está comprendido dentro del terreno eriazo inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11738185 del Registro de Predios de Lima e identificado con CUS n.º 39686;"*
  
- 2.9 En atención a lo señalado, a través del Oficio n.º 1587-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 01 de marzo de 2018 (folio 99), la SDAPE solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura a fin que informe si los predios solicitados en usufructo se encuentran dentro del ámbito de zona arqueológica, con la finalidad de descartar alguna implicancia con ésta y no afectar el patrimonio cultural de la nación.
  
- 2.10 Mediante la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos n.º 060- 018-/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC/MC, del 05 de abril de 2018 (folio 200), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que con respecto al Área 1, se determina superposición con el Sitio Arqueológico Santa María, del cual su expediente técnico se encuentra en proceso de aprobación; y, que, así mismo, el polígono correspondiente al Área 2 se encuentra a una distancia referencial de 74.96 m de dicho Sitio Arqueológico.
  
- 2.11 A través del Oficio n.º 3748-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de mayo de 2018 (folio 205), la SDAPE solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura una ampliación de la información brindada con el documento antes referido; siendo que mediante el Oficio n.º 900162-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, del 29 de mayo de 2018 (folio 225), dicha entidad informó que el predio denominado "Área 1" presenta superposición parcial con el Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María y que es viable continuar con el procedimiento de usufructo respecto al predio denominado "Área 2", por cuanto al no existir superposición de esta área con ámbito arqueológico, corresponde a un territorio exento de competencia de su Ministerio.
  
- 2.12 Si bien el Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97), concluyó que el predio denominado "Área 1" en un 96.64% aproximadamente se superpone con el predio afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar mediante la Resolución n.º 208- 011/SBN-DGPE-SDAPE (988 925,47 m<sup>2</sup>); sin embargo, cabe precisar que a través de la Resolución n.º 0272-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de marzo de 2018, se dispuso la extinción de esta afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, la misma que quedó firme, conforme a la Constancia n.º 0635-2018/SBN-SG-UTD.
  
- 2.13 Estando al mérito del Plano Diagnóstico n.º 1472-2019//SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de mayo de 2019 (folio 455) y del Informe de Brigada n.º 0140-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2018 (folios 95 al 97) y atendiendo a lo precisado en los considerandos precedentes, los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m<sup>2</sup> y "Área 2" de 32 724,93 m<sup>2</sup> materia de la presente solicitud, son de propiedad del Estado y de libre disponibilidad para efectos de su otorgamiento en usufructo.

- 2.14 Sin embargo, **esta Superintendencia ha tomado conocimiento que sobre "los predios" recaerían procesos judiciales pendientes.** Siendo así, esta Dirección en fecha 21 de agosto del 2020 mediante Memorandum N° 00952-2020/SBN-DGPE solicito a la SDAPE informe si sobre "los predios" se vienen superponiendo procesos judiciales.
- 2.15 En fecha 21 de agosto del 2020, con Memorandum N° 01984-2020/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE envía el Informe Preliminar N° 02528-2020/SBN-DGPE-SDAPE, en el cual se señala dentro de sus conclusiones:
- “(…)
- 4.1 De la evaluación realizada se ha determinado que 51 188,69 m<sup>2</sup> que representa el 98,84 % del terreno otorgado en usufructo a favor de TROTAN S.A.C., conformado por los predios del Estado denominados TERRENO 2 (519,09 m<sup>2</sup>), TERRENO 3 (17 944,67 m<sup>2</sup>) y TERRENO 4 (32 724,93 m<sup>2</sup>), se encuentran dentro del área que involucra el proceso judicial seguido con Legajo 168-2019 y solamente el TERRENO 1 (600,98 m<sup>2</sup>) que representa el 1,16% del total del terreno estaría fuera del ámbito del proceso judicial”.**
- 2.16 Revisado el legajo N° 168-2019 en el Sistema de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se ha identificado que existe un proceso civil que se tramita ante el Juzgado Civil de Lurín signado con el N° 00142-2018-0-3003-JR-CI-01, seguido por: Marco Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, por mejor derecho de propiedad.
- 2.17 Por consecuencia, se tiene que el 98,84 % del área que conforman “el predio” no conformarían como bienes de libre disponibilidad, y aunado a la naturaleza del proceso civil que se viene tramitando ante el Poder Judicial que versa sobre la titularidad del bien materia de la presente, no se advierte evaluación alguna sobre ello en “la Resolución”.
- 2.18 Siendo así, para que una Resolución se encuentre ajustada a ley, debe cumplir con una adecuada motivación, ya que: *“Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)”*<sup>5</sup>. Con base en ello, el informe técnico que sustenta las resoluciones, constituirá la premisa fáctica, la cual, no ha sido debidamente calificada, por consecuencia, no existe una debida motivación en “la Resolución”.
- 2.19 La declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando el acto administrativo adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley. Las causales de nulidad se encuentran establecidas en el artículo 10.9 del “TUO de la LPAG”, **se observa que estas causales son siempre originarias y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo. Al no ser evaluado, en su

<sup>5</sup> FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomia. 2011 abril N° 34.

totalidad si "los Predios" no son de libre disponibilidad, se ha configurado dicha causal de nulidad. Debiendo retrotraerse el procedimiento hasta la evaluación de la libre disponibilidad de "los predios".

### **Sobre los argumentos de "la Recurrente"**

- 2.20 Con respecto a los argumentos esgrimidos por "la Recurrente", se tiene que toda entidad administrativa debe observar el Principio de Legalidad<sup>6</sup>, establecido en nuestro "TUO de la LPAG", debiendo entenderse que **la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento**, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal **y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales**<sup>7</sup>.
- 2.21 Conforme al principio antes citado, esta Superintendencia no tiene facultades para emitir pronunciamiento respecto a que si las acciones de "la Empresa" habrían causado o no algún daño en el medio ambiente. Toda vez, que esta Superintendencia ha dispuesto en el acta de entrega provisional conforme a ley, las obligaciones de custodia y conservación del predio las cuales están detalladas en el acta de entrega; mas no sobre los demás permisos para ejecutar obras que requieran los permisos correspondientes a otros órganos de El estado.
- 2.22 En ese orden de ideas, y conforme a lo informado por "la Recurrente" y estando a sus medios probatorios aportados, se tiene que dichas denuncias vienen siendo conocidos por las autorizadas competentes. Es importante señalar, **que la decisión adoptada por esta Superintendencia no enerva en absoluto las acciones o sanciones que puedan emitir las autoridades competentes con respecto al accionar de "la Empresa"**.
- 2.23 Finalmente, que la doctrina señala: "(...) El ciudadano cuando interpone un recurso actúa como un colaborador de la administración pública permitiéndole – por defecto- volver a conocer de aquellas decisiones primarias que ha emitido, y controlarlas en su legalidad o merito (...) <sup>8</sup>". En el presente caso dicha situación concurre, pero dado que existe una nulidad que vicia el procedimiento, el cual debe subsanarse, resultaría inoficioso pronunciarse sobre los demás aspectos planteados en la apelación. Sin embargo, se debe tener en cuenta los medios probatorios aportados por "la Recurrente" al momento de volver a calificar el presente procedimiento.

### **CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda **declarar LA NULIDAD** la Resolución N° **0520-2020/SBN-DGPE-SDAPE** de fecha 20 de julio del 2020, por consiguiente, también dejarse sin efecto, la Entrega Provisional del predio denominado "Área 2" efectuada mediante Acta de Entrega - Recepción n.º 0115-2018/SBN-DGPESDAPE, debiendo de retrotraerse las

<sup>6</sup> **ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General**, el cual dispone:

**Principio de legalidad.** - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

<sup>7</sup> **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

<sup>8</sup> **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Páginas 186-187

actuaciones hasta la calificación sobre la disponibilidad de "los predios" debiendo agotar todas las consultas a los entes respectivos.

- 3.2. Al escrito de apelación presentado por "la Recurrente" estando a que su petición no difiere de lo resuelto por esta Dirección, estese a lo resuelto por esta Dirección.

---

**JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE