

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0311-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 119-2018/SBNSDAPE, que contiene el recurso de reconsideración presentado por la empresa **TROTAN S.A.C.** contra la Resolución n.º 0087-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de enero de 2021, que declaró improcedente la solicitud de constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de proyecto de inversión respecto a los predios denominados "Área 1" de 19 064,74 m² y "Área 2" de 32 724,93 m², 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 (en adelante, "los predios"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto a los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley n.º 29151") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento");
2. Que, de acuerdo 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 - 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;
3. 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");

Hechos que motivaron la emisión de la decisión impugnada

4. Que, mediante la Resolución n.º. 0520-2020/SBN-DGPESDAPE, del 20 de julio de 2020 (folios 1183 al 1189), rectificadas a través de la Resolución n.º. 0571-2020/SBN-DGPESDAPE, del 07 de agosto de 2020 (folios 1204 al 1206), se aprobó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de proyecto de inversión a favor de la empresa Trotan S.A.C. (en adelante, "la administrada"), respecto a "los predios", a fin que los destine a complementar el proyecto de inversión denominado

de Ingreso n.º 11883-2020, del 11 de agosto de 2020 (folios 1209 al 1218), la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar interpuso recurso de apelación contra dicha resolución;

5. Que, a través de la Resolución n.º 0084-2020/SBN-DGPE, del 29 de octubre de 2020 (folios 1341 al 1347), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal declaró la nulidad de la Resolución n.º. 0520-2020/SBN-DGPESDAPE y su rectificatoria la Resolución n.º. 0571-2020/SBN-DGPESDAPE; y, dispuso retrotraer el procedimiento hasta el momento de producido el vicio;

6. Que, en virtud a la nueva calificación efectuada a la solicitud de usufructo en atención a la nulidad declarada por la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal, se advirtió que está no cumplía con acreditar la causal invocada, es decir, que la solicitud se sustente en un proyecto de inversión debidamente aprobado por la entidad competente, pues así lo establece el artículo 89 de “el Reglamento”, situación que no se presentaba en el presente caso, toda vez que no se acreditó que sobre “los predios” se haya aprobado un proyecto de inversión por el sector competente y en el supuesto negado que en el presente caso existiera un proyecto de inversión respecto a “los predios”, se determinó que en los antecedentes sustentatorios que dieron mérito a la emisión de la Resolución n.º: 492-2019 MGP/DGCG no constaban “los predios” materia del presente usufructo, tal como lo exige el literal j del numeral 3.1 del artículo 3 de “la Directiva”;

7. Que, en mérito a tales razones, mediante la Resolución n.º 0087-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de enero de 2021 (folios 1642 al 1645) (en adelante, “la Resolución”), esta Subdirección declaró improcedente la solicitud de constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de proyecto de inversión presentada por “la administrada” respecto a “los predios”, dejando sin efecto las Actas de Entrega-Recepción n.º 0115-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 10 de agosto de 2018 y n.º 00036-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de junio de 2019;

Respecto al recurso de reconsideración

8. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 04021-2021, presentada el 16 de febrero de 2021 (folios 1677 al 1680), “la administrada” interpuso recurso de reconsideración contra “la Resolución”, precisando como nueva prueba de su recurso: *“las fojas 305 al 315 del Expediente Técnico de la Resolución Directoral N° 492-2019- MGP/DGCG (no considerado en la Resolución impugnada), los mismos que fueron remitidos por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, mediante Carta G.1000-066, de fecha 27 de junio de 2017.”*; y, argumentando lo siguiente:

8.1 De acuerdo a la Resolución n.º 0084-2020/SBN-DGPE, corresponde retrotraer el procedimiento de constitución de derecho de usufructo al momento de producido el vicio, es decir, a la etapa de “expedición de la resolución” contenida en el numeral 3.20 de “la Directiva” y de ninguna manera a la etapa de calificación de la solicitud señalada en “la Directiva”, por cuanto la contravención normativa específica citada en la resolución de nulidad es la aplicación de los alcances del artículo 48 de “el Reglamento”.

8.2 Lo señalado en el octavo considerando de “la Resolución” es totalmente arbitrario, por cuanto la nulidad ha sido declarada por una contravención advertida ya en la propia resolución de nulidad, que obliga a una conducta detallada en el artículo 48 de “el Reglamento”; respecto a lo cual, consta de manera fehaciente y con firma legalizada, su pleno conocimiento sobre la existencia del proceso judicial; con lo cual, solo falta consignar en la resolución la existencia del citado proceso judicial, lo cual encaja exactamente a la etapa de “expedición de la resolución”.

8.3 Subsana la puesta en conocimiento del proceso judicial, solo quedaba pendiente de subsanar la expedición de la resolución de usufructo; debiendo, por ende, retrotraerse a dicha etapa y de ninguna manera a etapas anteriores ya concluidas; la situación contraria correspondería a una conducta arbitraria. Existe una prohibición legal de retrotraer la conducta evaluativa a las etapas ya concluidas y no objetadas en la resolución de nulidad; una conducta contraria, enmarca una inconducta funcional pasible de las responsabilidades correspondientes.

8.4 Mediante la Carta G.1000-2027, del 04 de julio de 2018, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas señala que los predios consultados forman parte del proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar”, los mismos que no fueron materia de evaluación por encontrarse fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, por tratarse de una zona de acantilado. Los documentos en los que DICAPI basó dicha respuesta fueron remitidos por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, mediante Carta G.1000-066, del 27 de junio de 2017.

8.5 “Los predios” se encuentran comprendidos dentro del proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar” formulado la recurrente; sin embargo, no se comprenden dentro del otorgamiento del derecho de uso del área acuática aprobado, por cuanto conforme lo señala la DICAPI en su Carta G.1000-2027, del 04 de julio de 2018, los mismos no fueron materia de evaluación por encontrarse fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, por tratarse de una zona de acantilado.

8.6 La recurrente informó a DICAPI que su proyecto de inversión incluía el área terrestre contigua y que era además de libre disponibilidad y ya estaba tramitando su entrega con la SBN; por lo que, DICAPI verificó y consultó que dicha área era de libre disponibilidad. DICAPI está de acuerdo con la ejecución del proyecto de inversión denominado Marina Club Santa María del Mar, el cual incluye las áreas solicitadas en usufructo a la SBN y que se necesitan para el EC02 entregado.

8.7 Antes de emitir “la Resolución” no se le corrió traslado del Oficio n.º 0039/21, remitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, así como tampoco del Informe de Brigada n.º. 00039-2021/SBN-DGPE-SDAPE, con la finalidad de absolver el contenido de los mismos y proporcionar la información que se requiere. Su proyecto de inversión requiere necesariamente del área terrestre que solicita en usufructo y así consta en la documentación que mediante el presente recurso impugnatorio ofrece como nuevo medio de prueba.

8.8 Se ha continuado notificando de las actuaciones del presente procedimiento a la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar como si existiera alguna obligación de hacerlo. Al respecto, el actual Alcalde de la Municipalidad Distrital de Santa María de Mar, Jiries Martín Jamis Sumar, así como otros funcionarios (entre ellos la Gerente Municipal y el Procurador Público, quienes han presentado reiteradamente escritos en el procedimiento de usufructo) y ex-funcionarios de dicha entidad edil, vienen siendo investigados por la Fiscalía Especializada de Corrupción de Funcionarios de Lima Sur por la presunta comisión de delitos como Organización Criminal, investigación penal que se inició ante la denuncia realizada por “la administrada”.

De la calificación del recurso

Del plazo para la presentación del recurso

9. Que, para determinar la admisibilidad de un recurso administrativo, debe verificarse que el mismo cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 218 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley n.º 27444”), concordado con el artículo 219 del mismo cuerpo legal;

10. Que, en atención al citado marco normativo, para verificar la pertinencia de evaluar el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada”, debe determinarse en primer lugar (I) si la interposición del recurso fue realizada dentro del plazo legal; y, luego de ello, (II) si el recurso cumple con los requisitos generales y específicos previstos en los artículos 124 y 219 del “TUO de la Ley n.º 27444”;

11. Que, en tal sentido, corresponde que esta Subdirección verifique si “la administrada” cumplió con presentar su recurso de reconsideración dentro del plazo perentorio de quince (15) días hábiles, así como si ha adjuntado nueva prueba; es decir, el documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”;

12. Que, conforme es de verse con el cargo de la Notificación n.º 00243-2021 SBN-GG-UTD, del 27 de enero de 2021 (folio 1646), “la Resolución” fue notificada con fecha 03 de febrero de 2021 en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud; por lo que, de acuerdo a lo previsto en el numeral 21.1 del artículo 21 del “TUO de la Ley n.º 27444”, se tiene por bien notificada a “la administrada”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso administrativo vencía el 24 de febrero de 2021. Según es de apreciarse con la Solicitud de Ingreso n.º 04021-2021 (folios 1677 al 1680), “la administrada” interpuso su recurso de reconsideración con fecha 16 de febrero de 2021; de lo cual, se determina que “la administrada” cumplió con presentar su recurso de reconsideración dentro del plazo legal establecido en el “TUO de la Ley n.º 27444”;

Calificación de la nueva prueba y su eficacia en el presente procedimiento

13. Que, conforme a lo prescrito en el artículo 219 del “TUO de la Ley n.º 27444”, el recurso de reconsideración debe sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún hecho nuevo o circunstancia nueva dentro del procedimiento administrativo;

14. Que, en ese sentido, “la administrada” precisó como nueva prueba de su recurso los folios 305 al 315 del expediente técnico de la Resolución Directoral n.º 492-2019- MGP/DGCG, que fueron remitidos por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, mediante la Carta G.1000-066, de fecha 27 de junio de 2017;

15. Que, dado a que de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 48.1 del artículo 48 del “TUO de la Ley n.º 27444”, esta Subdirección no podía exigir a “la administrada” la presentación de la documentación ofrecida como nueva prueba, por cuanto esta obraría en el acervo documentario de la SBN; por tanto, a través del Memorándum n.º 00579-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 19 de febrero de 2021 (folios 1686), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia a fin que informe si ha recibido o cuenta como parte de su acervo documentario con la Carta G.1000-066, del 27 de junio de 2017, mediante la cual la Dirección General de Capitanías y Guardacostas remitió el expediente técnico de la Resolución Directoral n.º 492-2019- MGP/DGCG; y, de ser así, a fin que remita dicha documentación en mención, a fin de poder emitir pronunciamiento respecto al recurso de reconsideración presentado por “la administrada”;

16. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 04616-2021, del 24 de febrero de 2021 (folio 1687), “la administrada” adjuntó la Carta G.1000-066, del 27 de junio de 2017, mediante la cual la Dirección General de Capitanías y Guardacostas remitió a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia un expediente técnico presentado por “la administrada” en base a la Ley n.º 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, para iniciar el procedimiento de obtención de servidumbre; siendo que “la administrada” asimismo adjuntó otros documentos adicionales aparte de la ya referida carta;

17. Que, a través del Memorándum n.º 00754-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 08 de marzo de 2021 (folio 1711), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia remitió la Carta G.1000-066, del 27 de junio de 2017, ingresada con la Solicitud de Ingreso n.º 21327-2017, así como el expediente técnico presentado por “la administrada” en base a la Ley n.º 30327, que fuera enviado por aquella carta; por lo que, en tal sentido, se cumplió con recabar e incorporar la nueva prueba que sustenta el recurso de reconsideración al presente procedimiento;

18. Que, en esa línea, el presente recurso de reconsideración cumple con los requisitos generales y específicos previstos en los artículos 124 y 219 del “TUO de la Ley n.º 27444”; por lo que, corresponde que esta Subdirección se pronuncie respecto a la nueva prueba aportada y su relación con los argumentos expuestos por “la administrada” que contradicen “la Resolución”;

19. Que, de la debida evaluación y ponderación de los documentos remitidos mediante la Carta G.1000-066, del 27 de junio de 2017, enviados con el Memorándum n.º 00754-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 08 de marzo de 2021, ofrecidos como nueva prueba por “la administrada” y que tienen incidencia con los argumentos presentados por la administrada descritos en los numerales 8.4 al 8.6 del octavo considerando de la presente resolución, se ha determinado que estos documentos **no acreditan ni demuestran que el sector competente haya aprobado un proyecto de inversión**

respecto a “los predios” o que “los predios” formen parte del proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar”, puesto que del contenido del mencionado documento no se hace referencia a la aprobación de un proyecto de inversión; sino únicamente conforme al penúltimo párrafo de la Carta G.1000-066, del 27 de junio de 2017, la Dirección de capitánías y Guardacostas señala que remite a la SBN un expediente presentado por la recurrente para iniciar el procedimiento de obtención de servidumbre, asimismo cabe agregar que dicha Carta fue atendida por la SBN mediante Oficio n°. 4270-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de julio de 2017 (folio 1736), a través del cual se devolvió la documentación remitida, en razón a que no se contaba con el informe del sector en el que califique el proyecto como uno de inversión, y además porque el predio se ubicaba en una zona urbana;

20. Que, en cuanto se refiere a los otros argumentos esgrimidos por “la administrada”, contenidos en los numerales 8.1, 8.2, y 8.3 del octavo considerando de la presente resolución, cabe precisar que estos argumentos no están vinculados a la nueva prueba aportada, sino que están referidos a cuestiones de puro derecho ajenas al presente recurso de reconsideración; no obstante, respecto a ellos cabe puntualizar lo siguiente:

- En primer término, la existencia del proceso judicial con Legajo n.º 168-2019 constituía un hecho que estaba relacionado a la libre disponibilidad de “los predios”, por cuanto aquel podría comprender la emisión de medidas cautelares que afecten a “los predios”; razón por la cual, el vicio señalado en la Resolución n.º 0084-2020/SBN-DGPE consistente en no haberse advertido sobre la existencia de dicho proceso judicial, correspondía a la etapa de Evaluación de la Libre Disponibilidad del Predio y Saneamiento Previo prevista en el numeral 3.3 de “la Directiva”, por ende, el citado vicio correspondía a la etapa de Calificación de la Solicitud.
- De acuerdo al numeral 3.3 de “la Directiva”, encontrándose dentro de la etapa de Calificación de la Solicitud, esta Subdirección tenía que determinar si “los predios” eran de propiedad del Estado bajo competencia de la SBN, si se cumplía el presupuesto de hecho invocado por “la administrada” para peticionar el usufructo directo (verificación de la causal invocada), si “los predios” estaban incluidos o no dentro un régimen legal especial para su administración o disposición y si sobre los mismos existía un impedimento judicial para otorgar los distintos actos que contempla las normas del sistema.
- En tal contexto, dentro de la etapa procedimental de Calificación de la Solicitud, en mérito a la respuesta brindada por la DICAPI mediante la Solicitud de Ingreso n.º. 00698- 2021 (folio 1544) y al Informe de Brigada n.º. 00039-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 18 de enero de 2021 (folios 1585 al 1587), esta Subdirección pudo establecer que “los predios” materia de la presente solicitud de usufructo no formaban parte de ningún proyecto de inversión aprobado por el sector competente;
- En tal virtud, el haber retrotraído el presente procedimiento a la etapa de Calificación de la Solicitud no es una conducta arbitraria ni menos una inconducta funcional tal como lo sostiene “la administrada”, sino que constituye una acción debida y regular en función a la naturaleza del vicio advertido en la Resolución n.º 0084-2020/SBN-DGPE y que se enmarca dentro de los Principios de Legalidad y del Debido Procedimiento establecidos en los numerales 1.1 y 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la Ley n.º 27444”.

21. Que, en cuanto al argumento señalado en el numeral 8.7 referente a que antes de emitir “la Resolución” no se le corrió traslado del Oficio n.º 0039/21, remitido por la Dirección General de Capitánías y Guardacostas, así como tampoco del Informe de Brigada n.º. 00039-2021/SBN-DGPE-SDAPE, al respecto se debe precisar que de conformidad con el artículo 50 del TUO de la Ley 27444, en la tramitación de los procedimientos administrativos no se pueden cuestionar la validez de actos administrativos emitidos por otras entidades que son presentados para dar cumplimiento a los requisitos de los procedimientos administrativos, asimismo el artículo 178.1 del mencionado cuerpo normativo, establece que la autoridad administrativa a la que corresponde la tramitación del asunto recabará de las autoridades directamente competentes los documentos preexistentes o antecedentes

que estime convenientes para la resolución del asunto, sin suspender la tramitación del expediente; en tal sentido, conforme al marco jurídico en cuestión no se prevé la notificación de dichas actuaciones a los administrados; no obstante, la recurrente ha tenido pleno conocimiento de las actuaciones realizadas por esta Subdirección, así como de la respuesta emitida por DICAPI conforme se acredita con las solicitudes de Ingreso; 01056-2021, 01060-2021, 1136-2021 y 1138-2021 presentadas por la recurrente, asimismo tal como ha manifestado en las mencionadas solicitudes todas las actuaciones tramitadas en el expediente que nos ocupa son visibles a través de la página web de la SBN (trámite transparente), tal es así que la recurrente mediante los documentos en cuestión precisó que solicitó a la DICAPI que rectifique lo señalado en el Oficio n.º. 0039/21, situación que a la fecha no se ha producido, por ende, no enerva lo resuelto en la resolución materia de impugnación;

22. Que, respecto al argumento contenido en el numeral 8.8 del octavo considerando de la presente resolución, referido a que algunos funcionarios y servidores públicos de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar vienen siendo investigados por la Fiscalía Especializada de Corrupción de Funcionarios de Lima Sur por la presunta comisión de delitos como Organización Criminal. Aquel argumento no contradice ni desvirtúa “la Resolución” y es ajeno al objeto y trámite del presente procedimiento de usufructo, asimismo se precisa que se ha notificado “la Resolución” materia de impugnación a la Municipalidad de Santa María del Mar, puesto que la citada Comuna solicitó la Anulación de la Entrega Provisional del predio denominado “Área 2” mediante la Solicitud de Ingreso n.º 39391-2019;

23. Que, de lo antes señalado, se establece que con la nueva prueba aportada por “la administrada”, subsiste y se mantiene el mismo sustento o presupuesto al amparo del cual se declaró improcedente la presente solicitud de usufructo; es decir, que no está acreditado que el sector competente haya aprobado un proyecto de inversión respecto a “los predios” o que “los predios” formen parte del proyecto de inversión denominado “Marina Club Santa María del Mar”; por lo que, en tal virtud y de acuerdo a lo previsto en el numeral 227.1 del artículo 227 del “TUO de la Ley n.º 27444”, corresponde que esta Subdirección proceda a desestimar el recurso de reconsideración interpuesto por “la administrada”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, “la Directiva”, el “TUO de la Ley n.º 27444”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0363-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo de 2021 y su anexo;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa Trotan S.A.C. contra la Resolución n.º 0087-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de enero de 2021, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2.- NOTIFICAR la presente resolución a la empresa Trotan S.A.C. para los fines correspondientes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal