

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 056-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de febrero del 2016

VISTO:

El Expediente N° 564-2014/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCON**, representado por el Alcalde Pedro John Barrera Bernui, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** a título gratuito del área de 20,120.52 m², ubicado al Norte del Balneario de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus 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.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 81-2014-A/MDA del 25 de marzo de 2014 presentado el 1 de abril de 2014 (S.I. N° 06893-2014) la Municipalidad Distrital de Ancón, representado por el Alcalde, Pedro John Barrera Bernui (en adelante "la administrada") solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" (fojas 1 a 3). Para tal efecto adjunta los documentos siguientes: **1)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 07-2014-MDA del 31 de enero del 2014 (fojas 4 a 6); **2)** anteproyecto de la Planta Pesquera Artesanal "las Conchitas" Ancón (fojas 8 a 19 y 24); **3)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del 2 de agosto del 2013 (fojas 20 y 21); **4)** copia simple de la Partida Registral N° 46470788 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22 y 23).



4. Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

5. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, tendrán legitimidad para obrar en el presente procedimiento, el Gobierno Local y/o Regional, a quienes se les otorgará la transferencia a título gratuito, o de percibir ingresos deberán entregar el 50% del valor del predio, quedando el 50% restante a su favor.

6. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN” establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de transferencia interestatal es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación en virtud a lo expuesto se procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada” a través del Informe de Brigada N° 741-2014/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2014 según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

4.1 El predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente se superpone en un área de 18,990.33 m2 con el predio inscrito en la Partida N° 46470788 (Oficina Registral Lima), con Registro SINABIP 453 con CUS 25123 del Registro de Lima a favor del Estado- SBN, representa el 94.39 % del total de área.
- El saldo de área (1,128.70 m2) se encuentra en área donde no se observa inscripción a favor del Estado (según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), representa el 5.61 % del total de área.





RESOLUCIÓN N° 056-2016/SBN-DGPE-SDDI



- 4.2 Existe discrepancia en área entre el área solicitada (20.120.52 m²) y el área gráfica obtenida según el desarrollo del cuadro de datos técnicos del plano (20.119.03 m²).
- 4.3 El predio solicitado se encuentra parcialmente en zona de playa y parcialmente en zona de dominio restringido que contempla la ley de playas N° 26856, aprobada por Decreto Supremo N° 050-2006-EF.
- 4.4 Se recomienda que la autoridad competente se pronuncie respecto a la zona de playa y a la zona de dominio restringido.

11. Que, asimismo mediante Informe de Brigada N° 1653-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre del 2015 se complementa lo señalado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, el cual concluye, entre otros, respecto de "el predio": **a)** 1,769.98 m², que representa el 8.80% del total del área se encontraría en zona de playa; y **b)** 17,349.05 m² que representa el 91.20% del total de área se encontraría en zona de dominio restringido.



12. Que, en atención a lo glosado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) 18 990.33 m² que representa el 94.39% se superpone con el área inscrita en favor del Estado en la Partida N° 46470788 del Registro de Pedios de Lima, con SINABIP N° 453 y CUS N° 25123; ii) 1128.70 m² que representa el 5.61% se superpone con área donde no se observa inscripción a favor del Estado; iii) 1,769.98 m², que representa el 8.80% del total del área se encontraría en zona de playa; y iv) 17,349.05 m² que representa el 91.20% del total de área se encontraría en zona de dominio restringido.

13. Que, en tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de transferencia se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio" respecto de la zona de playa y dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.



14. Que, el artículo 3° del "Reglamento de la Ley de Playas" establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a **la línea de alta marea**. Por su parte, el artículo 4° del mencionado Reglamento define a la zona de dominio restringido, como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del mismo Reglamento.

15. Que, al respecto, es oportuno precisar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV de la "Ley N° 27444", establece que "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 fueron

conferidas”; es decir, las facultades con que se encuentran revestidos las entidades y órganos de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignadas en la normativa jurídica que regula la actividad pública. En consecuencia, los titulares de las entidades públicas tienen la obligación de supeditar las facultades encomendadas conforme a los lineamientos establecidos en el ordenamiento jurídico.



16. Que, en el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61° de “Ley N° 27444” dispone que “la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de Juan Carlos Morón Urbina esta norma “tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es la constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley” (Morón Urbina, Juan Carlos “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”, Lima, p. 287).

17. Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del antes citado Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías (DICAPI). Esto último es concordante con la competencia que se asigna a la DICAPI en el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas”, que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.



18. Que, como se desprende de las normas antes citadas, siendo que la determinación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a la DICAPI, también lo es la determinación de la línea de alta marea, pues ésta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

19. Que, mediante Oficio N° 710-2014/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo del 2014 esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas (en adelante “DICAPI”) remitir los documentos técnicos y digitales sobre la delimitación de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada respecto de “el predio” (fojas 33).

20. Que, mediante Oficio N° 711-2014/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo del 2014 esta Subdirección informó a “la administrada” lo solicitado a la DICAPI a través del oficio descrito en el considerando precedente (fojas 34).



21. Que, mediante Oficio N° 1257-2014/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto del 2014 esta Subdirección reitera la información solicitada a la DICAPI a través del oficio descrito en el décimo octavo considerando de la presente resolución (fojas 36).

22. Que, mediante Oficio N° 266-2014-A-MDA del 9 de octubre del 2014 presentado el 15 de octubre de 2015 (S.I.N° 22540-2014) el alcalde de la Municipalidad Distrital de Ancón reiteró su pedido de transferencia interestatal, así como nos solicitó realizar las acciones necesarias a fin de obtener la información requerida a la DICAPI (fojas 37).

23. Que, mediante oficio N° 1683-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2014, esta Subdirección reiteró por tercera vez la información solicitada a la DICAPI a través de los oficios descritos en el décimo noveno y vigésimo considerando de la presente resolución (fojas 39).



RESOLUCIÓN N° 056-2016/SBN-DGPE-SDDI



24. Que, mediante Oficio N° 1682-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2014 esta Subdirección solicitó a la Defensoría del Pueblo, interceda a fin de viabilizar lo solicitado por esta Subdirección a la DICAPI (fojas 38).

25. Que, mediante Oficio N° G.1000-917 del 11 de noviembre del 2014 (S.I. N° 25841-2014), la "DICAPI" nos informa que no cuenta con la línea de alta marea respecto de "el predio", debiendo presentarse el estudio de delimitación de la LAM realizado por alguna de las empresas autorizadas, las cuales se encuentran publicadas en su página web (fojas 40). Por tanto, se hace imposible determinar la ubicación exacta de "el predio"; información que conforme se señaló en el décimo segundo considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN.

26. Que, por otro lado, mediante Carta de Conclusión N° 1432-2014-DP/OD-LIMA-AS del 12 de diciembre del 2014 presentado el 25 de diciembre de 2015 (S.I. N° 27676-2014) la Jefatura de la Oficina Defensorial de Lima nos informa que lo solicitado por esta Subdirección, la cual se encuentra detallada en el vigésimo tercer considerando de la presente resolución, no podrá ser atendido, en la medida que no se encuentra facultada para hacerlo (fojas 41 y 42).



27. Que, en virtud de lo expuesto, no resulta posible, mientras esta Superintendencia no cuente con la línea de alta marea aprobada por el órgano competente –DICAPI–, evaluar si "la administrada" cumple con acreditar los requisitos establecidos en la normativa glosada en el cuarto, quinto y sexto considerando de la presente resolución (normativa especial SBN)-, así como tampoco determinar si el proyecto que pretende ejecutar cumple con las causales de desafectación y adjudicación en zona de dominio restringido previsto en el artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF (normativa de playas), razón por la cual deviene en improcedente lo solicitado, debiendo disponerse el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

28. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto del área de 1128.70 m² que representa el 5.61% se superpone con área donde no se observa inscripción registral a favor del Estado, es pertinente precisar que además de lo expuesto en el considerando precedente resolución, dicha área no puede ser objeto de transferencia a través del presente procedimiento, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia tal como lo prescribe el artículo 48° del "Reglamento". No obstante ello, esta Subdirección procederá solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.



29. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia



Que, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico legal N° 0037-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCON**, por los fundamentos en la presente resolución.



Artículo 2°.- DERIVAR, una vez consentida la presente resolución, el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5216



 **Abog. Oswaldo Rojas Alvarado**
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES