



RESOLUCIÓN N° 012-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 17 de enero de 2019

Vista, el Expediente N° 159-2018/SBN-SDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por **MARCELINO MARYLIN DE LA CRUZ SAENZ** contra lo dispuesto en la Resolución N° 1017-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de noviembre de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), en adelante "la Resolución", que resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa respecto del área de 264.63 m² ubicado en la calle 1, manzana A, Lote 4 de la asociación de vivienda Playa Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, "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, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece 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 sustente 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 jerárquico¹;

3. 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

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo;

4. Que, el numeral 216.2 del artículo 216 del "TUO de la LPAG", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días;

5. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (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 inciso k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN";

ANTECEDENTES

6. Que, mediante escrito presentado el 20 de febrero de 2018 (S.I. N° 05674-2018) el señor Marcelino Marylin de la Cruz Saenz, en adelante "el administrado", solicita la venta directa, en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", respecto del área de 264.63 m2, ubicado en la Calle 1, Manzana a, Lote 04, Asociación de Vivienda Playa Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12480242 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

7. Que, como parte de la etapa de calificación mediante Informe Preliminar N° 476-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) realizó el análisis técnico de la solicitud presentada, determinando:

"IV. CONCLUSIONES:

(...)

4.5 De la base base gráfica del Plan de Playas con la que cuenta la SBN, a modo de consulta referencial se concluye que "el predio" se encontraría sobre zona de dominio restringido al 100%, conforme lo definen las líneas de Alta Marea y la proyección de la Zona de Dominio restringido que a su vez es interrumpida por una vía local denominada Calle 01.

4.6 De acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, distrito de Ancón, Áreas de Tratamiento Normativo I y IV aprobado por Ordenanza 1018-MML de fecha 26-04-2017, publicado el 11.07.07, el predio se ubica sobre zonificación OU (Servicios Recreativos y complementarios)

8. Que, mediante Oficio N° 1305-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2018, la SDDI solicitó información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas – DICAPI, sobre las delimitaciones de la línea de alta marea LAM, en relación al Expediente N° 159-2018/SBNSDDI;

9. Que, mediante Carta N° G.1000-1045 del 28 de junio de 2018 (S.I. N° 24432-2018), el Director Ejecutivo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, respecto al área técnica correspondiente ha efectuado la evaluación a la información proporcionada en el Plano perimétrico N° 2478-2018/SBN-DGPE-SDDI, determinando que los predios en consulta **"se encuentran fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, según el estudio de determinación de la línea de más alta marea LAM y el límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, aprobado mediante Resolución Directoral N° 0189-2017 MGP/DGCG de fecha 21 de marzo de 2017 (...)"**;

10. Que, en ese contexto se emite el Informe Preliminar N° 956-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de setiembre del 2018 que actualiza el diagnóstico técnico de la solicitud de adjudicación en venta directa de "el predio", el mismo que señala:





RESOLUCIÓN N° 012-2019/SBN-DGPE

“IV. CONCLUSIONES:

(...)

- 4.1 “El predio” de área 264.63 m², recae parcialmente sobre la Partida N° 12480442 a favor del Estado representado por la SBN de las cuales se encuentra identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 53437 en un área de 200.67 m² – 75.83%.
“El predio” recae parcialmente sobre la Partida N° 12142476 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima a favor del Estado representado por la SBN, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 41077 en un área de 63.93m² – 24.17%.
- 4.2 De la información remitida por la DICAPI se concluye que “el predio” se encuentra fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, por lo tanto, se encuentra fuera de los 50 metros, pero totalmente sobre la zona de dominio restringido.

11. Que, mediante Oficio N° 2169-2018/SBN-DGPE-SDDI notificado el 11 de setiembre de 2018, se solicitó a “el administrado” precisar la causal que sustenta su solicitud de adjudicación, teniendo en cuenta lo regulado por el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, sobre la procedencia para la adjudicación de propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación; asimismo presentar la documentación señalada en el último párrafo del citado artículo, así como la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto de acuerdo a la normatividad vigente, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de distancia de un (1) día hábil computado a partir de la fecha de la notificación.

12. Que, mediante escrito presentado el 1 de octubre de 2018 (S.I. N° 35913-2018), “el administrado” manifiesta lo siguiente: acepta adquirir en venta directa el 100% del área restante considerada como de libre disponibilidad, el predio no se encuentra en zona de dominio restringido al haberse roto la continuidad geográfica de la zona de playa, por lo que no es aplicable al presente caso la Ley N° 26856, adjunta copia simple de la Resolución N° 036-2017-MDA/GDU emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón, copia simple del Informe Preliminar N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018, escrito dirigido a la Municipalidad distrital de Ancón y copia simple del plano de lotización, visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ancón.

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 1392-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018, se realizó el diagnóstico legal, el cual señala:

(...)

Respecto a la primera observación

El administrado señala que el predio no se encuentra en zona de dominio restringido y no señala la causal alguna de acuerdo a lo requerido. En ese sentido, se ha determinado que “el administrado” no ha cumplido con aclarar la causal en la que ampara su solicitud; por tanto, no ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a la segunda observación

Si bien “el administrado” presentó los documentos antes descritos, corresponde señalar que tales documentos no constituyen lo solicitado por esta Subdirección, y



respecto al Informe Preliminar N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (foja 73) presentado por el administrado, es necesario precisar que corresponde a una solicitud distinta al presente procedimiento, siendo que en el presente prevalece la información remitida por la DICAPI, (...)

14. Que, en razón a ello, se emite la resolución N° 1017-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de noviembre de 2018 (en adelante "la Resolución") con base en todo lo actuado por la SDDI, declarando inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas por "el administrado";

15. Que, es necesario aclarar que el área de "el predio" se encuentra ubicado en el distrito de Ancón, conforme a la ubicación del polígono, el cual recae en las partidas señaladas en los Informes Preliminares antes señalados;

16. Que, mediante escrito presentado el 11 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44780-2018), "el administrado" interpuso su recurso de apelación bajo los siguientes argumentos que brevemente resumimos a continuación:

"(...)

1. Que no se ha hecho un análisis exacto con las coordenadas UTM para determinar que el predio recae sobre una zona de dominio restringido, cuando no es así, dado que se ha roto la continuidad geográfica para ser considerada como tal, en razón a que hay construcciones desde antes del año 1996 en el entorno de "el predio".
2. Que ha subsanado los puntos señalados en el Oficio N° 1069-2018/SBN-DGPE-SDDI (se entiende que es el Oficio N° 2169-2018/SBN-DGPE-SDDI), ya que no pueden elegir una causa relacionada al artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, pues el predio no se encuentra en zona de dominio restringido, en ese sentido tampoco corresponde adjuntar documento sobre el plan de acondicionamiento.
3. Que debe declararse la nulidad del acto pues las formalidades esenciales han sido vulneradas y existe un vicio que amerita que el superior jerárquico declare la nulidad del mismo, que trae como consecuencia una vulneración del derecho a la legítima defensa del administrado, principio de predictibilidad, legalidad y buena fe procedimental.
4. Deducen la nulidad de los Informes Preliminares N° 476-2018/SBN-DGPE-SDDI y N° 956-2018/SBN-DGPE-SDDI por contener información errónea y defectuosa no conforme con la realidad e inmotivada, asimismo la resolución apelada contiene argumentos erróneos e inmotivados pues se afirma que no se han subsanado las observaciones, por lo que debe declararse nula de pleno derecho.
5. Que conforme al Informe N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI, se indica que las construcciones que datan de 1996 no entran en el marco de la Ley N° 26856 – Ley de Playas y la posesión se encuentra acreditada con la declaración jurada de HR y PU del año 1996.

17. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada en fecha 22 de noviembre de 2018, en el domicilio señalado por "el administrado" en su escrito presentado el 01 de octubre de 2018 (S.I. N° 35913-2018); ante lo cual "el administrado" interpuso recurso de apelación en fecha 11 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44780-2018) según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

18. Que, en tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "el administrado";

De la calidad de "el predio"

19. Que, el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, señala que: "**Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico**". Conforme a ello, podemos señalar que la Constitución





RESOLUCIÓN N° 012-2019/SBN-DGPE

no define que es un bien de dominio público, solo se limita a señalar las cualidades que posee un bien público (inalienable e imprescriptible);

20. Que, mediante Informe Preliminar N° 476-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018, de la situación física y de ocupación del predio se concluye: "(...) **que "el predio" se encontraría sobre zona de dominio restringido al 100% conforme lo define las líneas de alta marea LAM y la proyección de la zona de dominio restringido que a su vez es interrumpida por una vía local denominada calle 01**", cuyo información fue complementada con el Informe Preliminar N° 956-2018/SBN-DGPE-SDDI;

21. Que, ahora bien, el artículo 2° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante "ley de playas"), considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 de ancho paralelo a la línea de alta mera, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área;

22. Que, en ese sentido, la "ley de playas" dispone que el área denominada zona de dominio restringido se encuentra destinada a playas públicas para el uso de la población, prohibiendo la construcción de inmuebles dentro de la citada zona, salvo se efectuó su desafectación de conformidad con los artículos 15 y 18 del reglamento de la referida Ley, ya que con dicha desafectación se podría adjudicar los terrenos de zona de dominio restringido para el uso habitacional urbano, recreacional o vacacional de playa;

23. Que, el artículo 15 de "el Reglamento de Playas", define la desafectación de la zona de dominio restringido como "(...) **el acto administrativo por medio del cual dichos terrenos se incorporan al dominio privado del Estado para ser adjudicados en propiedad o para el otorgamiento de otros derechos, a favor de una entidad pública o de particulares.**", asimismo, en el artículo 17° señala "el acto de desafectación forma parte del procedimiento de adjudicación en propiedad o de otorgamiento de otros derechos (...)";

24. Que, en razón a ello, previamente correspondería la desafectación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido para su incorporación al dominio privado del Estado para ser adjudicados en propiedad o para el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido debe incurrir en una de las causales establecidas en el artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Reglamento de la Ley N° 26856;

25. Que, asimismo, el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014/SBN", establece los requisitos de forma que debe contener toda solicitud de compraventa directa de un predio ubicado en zona de dominio restringido: i) presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el



artículo 4° de la Ley de Playas y su Reglamento; y, ii) la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al Proyecto;

26. Que, de los artículos señalados, se desprende que el acto de desafectación administrativa de un predio en zona de dominio restringido, es decir de un predio de dominio público, se da dentro del procedimiento de venta directa, para ser adjudicado en propiedad, cuando en la etapa final de la evaluación de la documentación presentada por el solicitante la SDDI ha determinado que procede la adjudicación del mismo;

27. Que, de lo expuesto en el presente caso no procede realizar la desafectación de "el predio" por cuanto el administrado no ha cumplido en señalar la causal de desafectación que corresponda al presente caso, conforme se detalló en los considerandos que anteceden, y por lo tanto no procede realizar la venta directa de "el predio", quedando de esta forma desvirtuados los argumentos presentados por "el administrado";

Sobre la propiedad privada excluida de la zona de dominio restringido

28. Que, el artículo 2° de la "ley de playas" señala que no están comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos de propiedad privada **adquiridos legalmente** a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, que se encuentren dentro de los 200 metros ubicados a continuación de la franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, es decir antes del 8 de setiembre de 1997;

29. Que, revisado los argumentos presentados por "el administrado", no se advierte nueva prueba que acredite la validez de algún acto de adquisición sobre "el predio", por lo que resulta inoficioso manifestarse sobre los demás puntos esgrimidos en la apelación interpuesta por "el administrado";

Sobre los aspectos técnicos

30. Sin embargo, es necesario aclarar que, el Informe Preliminar N° 476-2018/SBN-DGPE-SDDI, complementado por el Informe Preliminar N° 956-2018/SBN-DGPE-SDDI, determinó conforme a la visualización de imágenes del Google Earth de fechas (01/2010, 02/2012 y 05/2017), no se cuenta con imágenes anteriores al 2010, no permitiendo la visualización del predio. Asimismo, por tratarse de una ubicación sobre la zona de costa, al insertar el polígono del predio en la base gráfica del Plan de Playas que se encuentra en permanente actualización, el predio se encontraría en zona de dominio restringido al 100% (Cien por ciento);

31. Que, ahora bien, la validez de estas imágenes como prueba, está conforme a lo señalado en el artículo IV del "T.U.O. de la L.P.A.G." numeral 1.11 (Principio de verdad material), el cual señala que: "En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas";

32. Que, en el caso concreto, el objeto del acto impugnado, la denegatoria a la solicitud de venta directa, se ajusta al Principio de Legalidad, toda vez que la decisión de declarar infundada la solicitud obedeció a un análisis del cumplimiento del artículo 3° de la "Ley de playas", artículos 15° y 18° del Reglamento de la "ley de playas", que conllevó a la calificación formal de la documentación y solicitud presentada, conforme a las reglas previstas en la Directiva N° 006-2014-SBN, directiva que regula el Procedimiento para la Aprobación de la venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN; razón por lo cual, corresponde declararse infundado el recurso de apelación presentado;



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 012-2019/SBN-DGPE

33. Que, 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 Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **MARCELINO MARYLIN DE LA CRUZ SAENZ**, contra la Resolución N° 1017-2018/SNB-DGPE-SDDI, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



[Firma manuscrita]
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES