

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0674-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 0254-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHINCHA BAJA**, representada por su alcalde Emilio M. Del Solar Salazar, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del área de 415 909,08 m², que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° **11050475** de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Chincha, con **CUS N°92182**, ubicado en el Sector Playa Lurinchincha, distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha y departamento de Ica, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 “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 (en adelante la “SDDI”) 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 escrito presentado el 20 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37394-2019), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHINCHA BAJA**, representada por su alcalde Emilio M. Del Solar Salazar, (en adelante “la Municipalidad”), peticona la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Creación del Malecón del Balneario de Lurinchincha del distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha, departamento de Ica”. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: 1) Acuerdo de concejo N° 0075-2019-MDCHB, emitido por “la Municipalidad” en noviembre de 2019; (fojas 02); 2) plano de localización y perimétrico LP/L-I (foja 04); y, 3) memoria descriptiva (fojas 05).

4.- 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.

5.- Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

6.- Que, el artículo 63° de “el Reglamento”, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

7.- Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, establece que la transferencia de propiedad del Estado a favor de los Gobierno Regionales o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia, cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

8.- Que, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN (en adelante “la Directiva”).

9.- Que, el numeral 7.3) de “la Directiva”, 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 presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

10.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11.- Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1525-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2019 (fojas 07), el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado en la partida registral N.º 11050475** de la sección especial de Predios Rurales, de la oficina registral de Chíncha, con **CUS N° 92182**.
- ii. Revisada la base gráfica de DICAPI que obra esta Superintendencia así como las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte la existencia de una zona de playa protegida en la que recaería “el predio”, denominada “Playa Lurinchíncha”; la cual no cuenta con línea de alta marea aprobada – LAM, sin embargo se realizaron trazados referenciales (LAM referencial), para realizar el presente diagnóstico.
- iii. En virtud a ello, 24 405,76 m² (5,87% de “el predio”) recae dentro de los cincuenta (50) metros de área de playa; 379 443,65 m² (91,23% de “el predio”) recae dentro de los doscientos (200) metros de la zona de dominio restringido, y el área restante de 12 059,68 m² (2,90% de “el predio”) en zona de dominio privado del estado.
- iv. 32 702,42 m² (7,86% de “el predio”) se superpone con el proceso judicial con legajo N° 231-2018, referido al proceso de “Usurpación” cuyo estado es no concluido; y, 61 392,87 m² (14,76% de “el predio”) con el proceso judicial con legajo N° 1737-2017 y no cuenta con mayor información en el aplicativo de procesos judiciales.
- v. De las imágenes satelitales del Google Earth del 13/12/2018, se verifica que “el predio” se encuentra sin delimitación física de carácter permanente; 450 m² aproximadamente se advierte la existencia de una piscina; 11 608,21 m² forma parte del trazo de vías de una lotización en aparente proyecto; y el área restante de 403 850,88 m² se encuentra desocupado; no obstante se observa en su interior módulos de material precario ubicados de forma dispersa, así como afloramiento vegetal y zonas húmedas dado la cercanía a la desembocadura del río Matagente.
- vi. Conforme a las inspecciones realizadas por esta Superintendencia al CUS 92182 se ha determinado lo siguiente:
 - Ficha Técnica N° 0700-2019/SBN-DGPE-SDS: Según inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 23 de julio de 2019, al área de 65 226,12 m² (área parcial del CUS que representa el 15,68% de “el predio”) se encuentra desocupado.

- Ficha Técnica N.º0690-2017/SBN-DGPE-SDS: Según inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 30 de marzo de 2017, al área de 32 702,42 m² (área parcial del CUS que representa el 7,86% de “el predio”) se encontraba ocupado por la denominada “Asociación Turística Balneario El Manantial”, en el cual se identificaron aproximadamente 25 módulos de material rústico utilizados para venta de alimentos y bebidas en temporadas de verano.
- Ficha Técnica N.º0688-2017/SBN-DGPE-SDS: Según inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 30 de marzo de 2017, el área inspeccionada de 61 392,87 m² (área parcial del CUS que representa el 14,76% de “el predio”) se encontraba ocupada por el proyecto inmobiliario “Condominio Valle Mar”, en el cual se identificaron trabajos de lotización y la construcción de una piscina, así como un cerco de madera y alambres que delimita el proyecto, permitiendo el acceso hacia la playa por una puerta de madera

vii.Revisado el Plano de Zonificación General de los Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chincha (plano 03) “el predio” no se encuentra contemplado en dicha propuesta; por ende, se infiere que no contaría con zonificación.

12.- Que, de conformidad con lo expuesto, se puede concluir respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo se encontraría dentro zona de playa protegida. En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de transferencia predial se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio” respecto de la zona de playa protegida que pudiera comprender, pues con ello se determinará la competencia, la libre disponibilidad y la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

13.- Que, el artículo 8º del Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, establece que se entiende por zona de playa protegida a la extensión superficial que comprende tanto al área de playa como a la zona de dominio restringido.

14.- Que, el artículo 3º del referido Reglamento 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 4º 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 3º de la Ley de Playas y el Capítulo III del mismo Reglamento.

15.- 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 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 regula 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.

16.- Que, en virtud de la normativa glosada y el Informe Preliminar descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección procedió a requerir información a la DICAPI, con Oficio N° 1156-2020/SBN-DGPE-SDDI, del 05 de marzo de 2020 (fojas 13) respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”. Siendo, que dicha consulta se hizo de conocimiento de “el administrado” mediante Oficio N° 1251-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2020 (fojas 14).

17.- Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, mediante Oficio 1337/21 presentado el 04 de setiembre de 2020 (SI N° 13881-2020) (fojas 15), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM.

18.- Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, se colige que no es posible determinar con exactitud la ubicación de “el predio”; información que conforme se señaló en el décimo segundo considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer la competencia de esta Superintendencia para evaluar o aprobar actos sobre el predio, en la medida que este podría superponerse parcialmente con el área de playa y cuyo ámbito de competencia le corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 26620, Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 028-DE-MGP, la Ley 26856- Ley de Playas y su Reglamento en lo que corresponda.

19.- Que, lo antes expuesto constituye razón suficiente para declarar la improcedencia de lo solicitado por “el administrado” disponiéndose además el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

20.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda a la defensa y recuperación, judicial o extrajudicialmente del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE^[1].

21.- Que, al haberse determinado la improcedencia de la transferencia predial presentada por “la Municipalidad” no corresponde la evaluación de los requisitos formales de la solicitud.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 0772-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de

octubre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0758-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHINCHA BAJA**, representado por el alcalde Emilio M. Del Solar Salazar, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.2.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[1] "Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal"

5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegados y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicara a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.