



## RESOLUCIÓN N° 594-2016/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 16 de septiembre de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 541-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACION PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION - SENCICO**, representado por su Gerente General, **DANIEL HUGO VALDIZÁN MONTENEGRO**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** de un área de 9 612,9935 m<sup>2</sup>, ubicada en la Prolongación Malecón Miramar, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida registral N° 11942435 del Registro de Predios de Lima, con Registro CUS N° 40585, en adelante “el predio”; y,



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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 27 de agosto de 2015 (S.I. N° 20006-2015) **SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACION PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION - SENCICO**, representado por su Gerente General, **Daniel Hugo Valdizán Montenegro** (en adelante “el administrado”), solicita la transferencia de dominio de “el predio” para la ejecución del proyecto “Creación de los Servicios Educativos Técnico en Construcción y Saneamiento, en el distrito de Ancón” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó los documentos siguientes: **a)** copia simple del Oficio N° 2186-2015/SBN-DNR-SDRC del 24 de julio de 2015 emitido por la Subdirección de Registro y



Catastro – SBN (fojas 5); **b)** plano perimétrico respecto de “el predio” lamina PE-01, suscrita por Ing. Germán Gohering Calatayud en agosto de 2015 (fojas 6); **c)** plano de ubicación respecto de “el predio” lamina U-01, suscrita por Ing. Germán Gohering Calatayud en agosto de 2015 (fojas 7); **d)** memoria descriptiva de “el predio”, suscrita por Ing. Germán Gohering Calatayud (fojas 8); **e)** copia certificada de la Partida Registral N° 11942435 de la Oficina registral Lima – Zona Registral N° IX, Sede Lima, expedida el 13 de agosto de 2015 (fojas 10); **f)** copia simple de la Ficha de Registro del Banco de Proyectos del Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP) respecto del proyecto denominado “Creación de Servicios Educativos Técnicos en Construcción y Saneamiento en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima” (fojas 12); y, **g)** Resumen ejecutivo del Proyecto de Inversión Pública (PIP) (fojas 18).

4. Que, mediante Oficio N° 728-2015-VIVIENDA/SENCICO-03.00 (S.I. N° 27376-2015) (fojas 49), presentado el 19 de noviembre de 2015 “el administrado” reiteró su solicitud de transferencia predial,

5. Que, posteriormente, mediante Oficio N° 97-2016-VIVIENDA/SENCICO-03.00 (S.I. N° 04894-2016) (fojas 52), presentado el 3 de marzo de 2016, adjuntó el cargo del trámite del estudio de Línea de Más Alta Marea (LAM), presentado ante la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.



6. Que, asimismo, mediante Oficio N° 258-2016-VIVIENDA/SENCICO-03.00 (S.I. N° 14154-2016) (fojas 101) y Oficio N° 66-2016-VIVIENDA/SENCICO-02.00 (S.I. N° 16514-2016) (fojas 111), presentados el 30 de mayo de 2016 y 22 de junio de 2016, respectivamente, reiteró su solicitud de transferencia predial.

7. 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.

8. Que, además el artículo 65° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.



9. Que, el numeral 7.2 de 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 (en adelante “Directiva N° 005-2013/SBN”), establece que esta Subdirección: “...procederá a verificar que el terreno solicitado **sea efectivamente de libre disponibilidad**, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo”. Cabe señalar, que el tercer párrafo prescribe que: “Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad en uso de sus discrecionalidad, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificándose su decisión al administrado”.

10. Que, por su parte 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 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.

## RESOLUCIÓN N° 594-2016/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, y 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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se elaboró el Informe de Brigada N° 1318-2015/SBN-DGPE-SDDI de 28 de setiembre de 2015 (fojas 46) complementado con el Informe de Brigada N° 1279-2016/SBN-DGPE-SDDI de 12 de setiembre de 2016 (fojas 120), según el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

- 4.1 De la evaluación técnica de "el predio" con la Base gráfica de predios del Estado – SBN, según las coordenadas presentadas, se determinó que la poligonal de "el predio" encierra un área 9 612,9950m<sup>2</sup> y se encuentra en la totalidad de su área (100%) dentro del ámbito de mayor extensión (15 168,92 m<sup>2</sup>) inscrito a favor del Estado, en la partida N° 11942435 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, con el CUS 40585. Cabe indicar que el área de "el predio", representa el 63,37 % del área total inscrita en esta partida.
- 4.2 De la evaluación en la Base Gráfica del Plan de Playas, "el predio", se encuentra: Parcialmente con 9 487,535 m<sup>2</sup> (98,69%) **dentro de la Zona de dominio restringido** y el saldo de área de 125,46 m<sup>2</sup> (1,31%) **fuera de la Zona dominio restringido**, información referencial, en tanto que no se cuenta con la Línea de la más alta marea, indicado por la DICAPI.
- 4.3 De la consulta efectuada en el plano de zonificación vigente, se verifica que "el predio", se superpone: Parcialmente con 4 178,075 m<sup>2</sup> (43,46%) **en zona Recreación Pública-Playas-ZRP-p**, parcialmente con 4 326,79 m<sup>2</sup> (45,01%) **en zona de Otros Usos-OU (servicios recreacionales y complementarios)** y 1 108,13 m<sup>2</sup> (11,53%) **en área vías**, que son vías locales cuyas secciones se definirán en el proceso de habilitación urbana de la zona, teniendo en cuenta el uso asignado.
- 4.4 Visualizado "el predio" en las imágenes del programa Google Earth y el Street View el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se verifica que desde el año 19.01.2010 hasta el 04.04.2016, éste se encontraría formando parte de una edificación, el cual se encuentra delimitado por todos sus lados con cerco solido de ladrillo, casi colindando con el mar peruano, asimismo, dentro de "el predio", existe dos edificaciones de aprox. de 450,00m<sup>2</sup> y 23,00 m<sup>2</sup> que representarían el 4,92% del área total solicitada y el resto del área sería utilizado como patio, asimismo, no es posible verificar el uso que le estarían destinando a "el predio".
- 4.5 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

"(...)"





13. Que, de conformidad con lo expuesto en el Informe de Brigada, se puede concluir respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11942435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; asimismo se “encontraría” parcialmente dentro de la zona de dominio restringido.



14. Que, el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856 (en adelante Ley de Playas”), que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible (en adelante “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, siendo así, para una correcta evaluación del procedimiento de transferencia predial interestatal, se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio” respecto de la zona de dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la norma aplicable al procedimiento.

16. 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, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “Ley 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.

17. Que, en el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61° de “Ley 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).

18. Que, en ese sentido, según lo dispone el artículo 3° del Reglamento de la “Ley de Playas”, la determinación de la franja hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI (en adelante “la 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 (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.



## RESOLUCIÓN N° 594-2016/SBN-DGPE-SDDI



19. 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 que la determinación de la línea de alta marea, pues esta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

20. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección remitió a "la DICAPI" el Oficio N° 1291-2016/SBN-DGPE-SDDI con fecha 13 de junio de 2016 (fojas 108), mediante la cual solicitamos que se sirva remitir los documentos técnicos y digitales, sobre las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada por dicha Entidad, lo cual fue reiterado mediante Oficio N° 1715-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2016 (fojas 116).



21. Que, mediante escrito V.200-1750 presentado el 16 de agosto de 2016 (S.I. N° 21894-2016) (fojas 117), "la DICAPI" adjunta el Informe de Evaluación técnica N° 196-2016-RZC-CD de julio de 2016, que señala que "**no cuenta con estudio de determinación ni con resolución Directoral de aprobación de la línea de más alta marea y la franja de los cincuenta (50) metros.**" Asimismo, informó que "el administrado" solicitó la evaluación del estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM), mediante Oficio N° 74-2016-VIVIENDA/SENCICO-03.00, la misma que fue objeto de observaciones no subsanadas a la fecha de emisión del escrito V.200-1750. Por tanto, se hace imposible determinar con exactitud el porcentaje de área de "el predio" que se encuentra en zona de dominio restringido; información que conforme se señaló en el noveno considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas y/o la normativa de esta Superintendencia.



22. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantenga esta contingencia sobre "el predio", éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 005-2013/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 0700-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2016.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** presentada por **SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACION PARA LA**



**INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION - SENCICO**, representado por su Gerente General, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

**Regístrese y Comuníquese.-**

POI 5.2.2.8



ABOG. Carlos Reaño Sánchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES RAJIALES