



RESOLUCIÓN N° 621-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 241-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**, representado por su Rector, **JORGE ELIAS ALVA HURTADO**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** de un área de 169 476,12 m², ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida electrónica N° 21187570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N°80099, 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 Memorando N° 00729-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo del 2016, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, remite a esta Subdirección la S.I. N° 30248-2015 del 22 de diciembre del 2015 (fojas 6) y el Oficio N° 759-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero del 2016 (fojas 21), mediante el cual solicita a la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**, representada por su Rector, **JORGE ELIAS ALVA HURTADO** (en adelante "el administrado"), aclare y/o precise su petitorio puesto que solicita la transferencia y usufructo de "el predio".

4. Que, mediante Memorando N° 00757-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo del 2016, la SDAPE, nos remite la S.I. N° 05882-2016 del 15 de marzo de 2016, en virtud



de la cual “el administrado” aclara su petitorio inicial y solicita la transferencia de dominio de “el predio” para la ejecución del proyecto “Complejo Multidisciplinario de Investigación Científica e innovación Tecnológica de los Hidrocarburos” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** programa de inversión del proyecto a realizarse sobre “el predio” (fojas 8); **b)** memoria descriptiva de “el predio”, suscrita por Ing. Alberto Montes Valenzuela (fojas 12); **c)** plano de perimétrico - ubicación respecto de “el predio” lamina P-01, suscrita por Ing. Alberto Montes Valenzuela en diciembre de 2014 (fojas 14); **d)** copia simple de la partida registral N° 21187570 de la Oficina Registral de Cañete – Zona Registral N° IX, Sede Lima, expedida el 9 de abril de 2014 (fojas 16); y, **e)** copia simple de la solicitud de ingreso N° 03007-2014 presentada el 12 de febrero del 2014 (fojas 17).

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, 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.

7. 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 su discrecionalidad, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificándose su decisión al administrado”.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se elaboró el Informe de Brigada N° 431-2016/SBN-DGPE-SDDI de 5 de abril del 2016 (fojas 22), según el cual



RESOLUCIÓN N° 621-2016/SBN-DGPE-SDDI

se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)

4.2 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se encuentra de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del **Estado-Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** en la Partida Registral N° 21187570 de la Oficina Registral de Cañete, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 21540 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 80099 con un área de 169 476,12 m². Cabe indicar que dicha partida tiene un título pendiente N°00001053 del año 2016.

4.3 Sin embargo revisado el asiento D00001 de la Partida N° 21187570, existe **Servidumbre de Paso Onerosa** del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la Resolución N° 904-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23.09.2015, a favor de la empresa **Fenix Power Perú S.A.** respecto a una área de 10 696,16 m².

4.4 Visualizado “el predio” en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por el INGEMMET), éste se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente (31.04 %) sobre el derecho minero “CHOTANO 2013”, con código N° 010357213, el cual se encuentra en trámite.

4.5 Tomando como referencia el predio inscrito a favor del Estado en la partida N° 21187570, con CUS 80099, en la que se describe que por el lado oeste colinda con terreno eriazos (zona de playa); además en la Resolución 027-2013/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de marzo de 2013, se describe que el terreno **se encuentra en zona de dominio restringido en la zona denominada playa de Chilca**, por lo que considerando a partir dicho, se ha determinado que **“el predio” estaría dentro de zona de dominio restringido**. Sin embargo para efectos de tener la certeza en la determinación de la línea de más alta marea, se debería solicitar tal información a la entidad competente (DICAPI).

“(...)”

11. 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° 21187570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete; asimismo se encontraría dentro de la zona de dominio restringido y sobre 10 696,16 m² existe una servidumbre de paso onerosa a favor de la empresa Fénix Power Perú S.A.

12. 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.

13. 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.

14. 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.



15. 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).



16. 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.



17. 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.

18. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección remitió a “la DICAPI” el Oficio N° 969-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2016 (fojas 29), 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° 1726-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto del 2016 (fojas 30).

19. Que, mediante escrito G.1000-0672 presentado el 20 de setiembre de 2016 (S.I. N° 25567-2016) (fojas 31), “la DICAPI” nos informa: “que se otorgó derecho de uso de área acuática a la empresa Fénix Power Perú S.A. la cual dentro del expediente presentó



RESOLUCIÓN N° 621-2016/SBN-DGPE-SDDI

la determinación de la línea de más alta marea (LAM) aprobada por la Dirección de Hidrografía y Navegación. Asimismo la línea de más alta marea (LAM) aprobada por la Dirección de Hidrografía y Navegación obedece a una evaluación del expediente presentado por la citada empresa, **no existiendo a la fecha una Resolución Directoral específica para determinación de línea de más alta marea en la zona indicada**". 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 sexto 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.



20. 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° 0737-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** presentada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA**, representado por su Rector, **JORGE ELIAS ALVA HURTADO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- 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 Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES