



## **RESOLUCIÓN N° 668-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de octubre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 288-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **FONDO NACIONAL DE DESARROLLO PESQUERO - FONDEPES**, debidamente representado por el Ing. Jorge Medina Rosell, Director General de Inversión Pesquera Artesanal y Acuícola, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** de un área de 660,98 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Marcona, provincia de Nazca, departamento de Ica, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 107-2016-FONDEPES/DIGENIPAA, presentado el 18 de marzo de 2016 (S.I. N° 06375-2016), el FONDO NACIONAL DE DESARROLLO PESQUERO – FONDEPES, debidamente representado por el Ing. Jorge Medina Rosell, Director General de Inversión Pesquera Artesanal y Acuícola (en adelante “el administrado”), solicita la transferencia predial entre entidades públicas de “el predio”, para ejecutar- según señala- el Proyecto de Inversión Pública “Mejoramiento de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal en la localidad de San Juan de Marcona, provincia de Nazca, distrito de Marcona, región Ica” (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido el 5 de febrero de 2016 por la Municipalidad Distrital de Marcona (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 7 de mayo de 2015 por la Oficina Registral de Nazca – Zona Registral N° XI – Sede Ica







(fojas 4); **c)** memoria descriptiva – proyecto: perimétrico – desembarcadero pesquero artesanal San Juan de Marcona (fojas 7); **d)** formato SNIP – 03: Ficha de Registro – Banco de Proyectos (fojas 33); **d)** resolución directoral N° 0352-2015 MGP/DGCG emitido el 8 de abril de 2015 por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI (fojas 40); **e)** plano perimétrico y ubicación (PU-1) de “el predio”, de marzo de 2016 (fojas 43); y, **f)** CD con información digital de “el predio” (fojas 44).

4. Que, mediante Oficio N° 272-2016-FONDEPES/DIGENIPAA, presentado el 17 de junio de 2016 (S.I. N° 16127-2016) (fojas 47), “el administrado” solicita información sobre el estado del trámite.


5. Que, el artículo 62° del “Reglamento”, establece que 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. Asimismo, dicho procedimiento 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, del 19 de setiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”), cuyos requisitos se encuentran descritos en el numeral 15) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN).



6. 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, 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”.



7. 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.



8. 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.

9. 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.

10. 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 Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos





## RESOLUCIÓN N° 668-2016/SBN-DGPE-SDDI

formales (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 548-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2016 (fojas 45), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); **se determinó que “el predio” no está inscrito a favor del Estado ni representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**, en tanto se superpone en ámbito que no cuenta con inscripción registral, de conformidad con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado.

4.2 Asimismo, insertado el polígono de “el predio”, en la Base Gráfica referencial de Registros Públicos del distrito de Marcona, éste recae en **ámbito que no cuenta inscripción registral**.

4.3 Analizado, el Certificado de Parámetros y Edificatorios del 05.02.2016, expedido por la Municipalidad distrital de Marcona se verifica que “el predio” cuenta con zonificación de **Zona Residencial densidad Media –RDM**, siendo los usos permisibles y compatible Unifamiliar, Multifamiliar, hostales, alojamiento, sin embargo “la administrada” solicita la transferencia de “el predio” para la ampliación y el mejoramiento de los servicios de Desembarcadero Pesquero Artesanal en la Localidad de San Juan de Marcona.

4.4 Revisado la Resolución Directoral de N° 032-2015/MGP/DGCG del 08.04.2015, emitido por la **Dirección General de Capitanías y Guardacostas-DICAPI**, presentado por “la administrada”, se verifica que éste resolvió otorgar a favor del Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero-FONDEPES (“la Administrada”), **el derecho de uso de área acuática en vía de regularización de un área de 2 761.509 m<sup>2</sup> que corresponde al desembarcadero Pesquero Artesanal (DPA) de San Juan de Marcona, comprendido por un (1) muelle de 867 654. m<sup>2</sup> y un (1) desembarcadero de un área de 1 893,855 m<sup>2</sup>**, delimitados solo con coordenadas geográficas y en vista que “el predio” colinda con el desembarcadero pesquero Artesanal, se tendría que evaluar si correspondería a esta entidad emitir opinión respecto a lo solicitado.

4.5 Por otro lado, visualizado las imágenes Satelitales del Programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico mientras la escala y resolución lo permiten, se verifica que “el predio” colinda con el Desembarcadero Artesanal, asimismo, se encuentra colindado con el Océano Pacífico, por lo que se encontraría dentro de la Zona de Playa, dado que no se visualiza discontinuidad Geográfica, asimismo, no se cuenta con información gráfica de la línea de alta marea (LAM) para determinar la franja de los 50 metros. Sin embargo no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen por la resolución de las imágenes.

4.6 Consultado la Base Gráfica del Plan de Playas, se ubicó el plano PPCP-ICS-05 Marcona y que insertado el polígono de “el predio” este se superpone parcialmente con 69.34 m<sup>2</sup> ( 10,49%) debajo de la línea de Alta Marea (LAM), y el área restante de 591,64 m<sup>2</sup> ( 89,51%) , se encuentra dentro de la franja de los 50 mts. (zona de Playa).

(...)





12. Que, en atención a lo glosado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Nazca – Zona Registral N° XI – Sede Ica, que fue adjuntado por “el administrado” (fojas 4), se concluye respecto de “el predio” que no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

13. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado, respecto de “el predio”, lo siguiente: i) no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, tal como lo prescribe el artículo 48<sup>o</sup> de “el Reglamento” y la normativa glosada en los considerandos precedentes de la presente resolución; y, ii) 591.64 m<sup>2</sup> (89.51%), se encontraría en zona de playa y 69.34 m<sup>2</sup> (10.49%), se encontraría debajo de la línea de alta marea (LAM); siendo necesario a fin de determinar la ubicación exacta de “el predio” contar con la línea de alta marea emitida por la DICAPI – órgano competente – a fin de determinarla, de conformidad con el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF<sup>2</sup>; razones por las cuales la solicitud de transferencia deviene en improcedente y debe disponerse el archivo definitivo de este expediente, una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, ésta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el literal e) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 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; la Directiva N° 005-2013/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0787-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2016.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **FONDO NACIONAL DE DESARROLLO PESQUERO - FONDEPES**, debidamente representado por el Ing. Jorge Medina Rosell, Director General de Inversión Pesquera Artesanal y Acuícola, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez quede consentida la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

#### Regístrese, y comuníquese.

POI. 5.2.2.8



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> **Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición**

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

<sup>2</sup> **Artículo 3.- Área de playa**

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley.

La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.