



RESOLUCIÓN N° 672-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de octubre de 2016

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por **CONSTRUCCIONES A. MAGGIOLO S.A.**, representada por **EDUARDO NICOLA RUBINI MAGGIOLO**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 466-2014/SBN-DGPE-SDDI del área de 7 901,33 m², ubicada en la esquina de la Calle Loreto y Calle Álvarez del Villar, distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, el mismo que se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 70260824 del Registro de Predios del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 14829; 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, el artículo 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444 (en adelante Ley N° 27444), establece que: “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)”. Asimismo, el artículo 207.2° de la Ley N° 27444 prescribe que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.



4. Que, de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente, el recurso de reconsideración deberá sustentarse en una nueva prueba y deberá ser presentado en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, al cual se le debe adicionar el término de la distancia (1 día hábil), los cuales deberán ser contabilizados desde el día siguiente de realizado la notificación del acto administrativo; requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración.

5. Que, dentro del plazo legal para impugnar, mediante S.I N° 13414-2014 (fojas 314 a 339), la empresa CONSTRUCCIONES A. MAGGIOLO S.A., representada por Eduardo Nicola Rubini Maggiolo, (en adelante “la administrada”) interpone recurso de reconsideración a través del cual impugna la Resolución N° 466-2014/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2014 (en adelante “la Resolución”), conforme a los fundamentos siguientes:



5.1 Alega que, con anterioridad, “la administrada” solicitó a la SBN la venta directa del mismo predio (Expediente N° 164-2008/SBNJAD); sin embargo, dicho procedimiento fue declarado en abandono. Siendo así, mediante escrito de fecha 03 de diciembre del 2013 (S.I N° 22686-2013) solicitó la acumulación del Expediente N° 164-2008/SBNJAD al presente procedimiento; no obstante ello, según alega “la administrada”, no se habría realizado dicha acumulación ni tampoco se habría actuado los informes técnicos que allí existían, limitándose a evaluar documentos irrelevantes.

5.2 Sostiene que la inspección realizada en campo por los profesionales de la SBN sólo se limitó al interior del “predio” y no a la zona adyacente al mar, además señala que en la inspección no se analizó si existe playa conforme los criterios de la Ley N° 26856.



6. Que, como parte de la calificación del recurso, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1646-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de agosto de 2015, mediante el cual se requirió a “la administrada” que cumpla con adjuntar la nueva prueba que sustente su recurso (aquella que no haya sido valorada antes y que justifique la revisión del análisis ya efectuado); otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles más un (01) día hábil por el término de la distancia, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación de dicho oficio, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de ser declarado inadmisibles y disponerse el archivo correspondiente.

7. Que, mediante el escrito de fecha 07 de setiembre del 2015 (S.I. N° 20978-2015) (fojas 344 a 406), “la administrada” ofrece en calidad de nueva prueba un “informe de estudio topográfico, levantamiento topográfico y determinación de la línea de alta marea y límite de la franja de 50 metros de ancho paralizado”, suscrito por el perito hidrográfico Cesar del Carmen De la Torre, quien certifica que el inmueble objeto del procedimiento se encontraría fuera de la franja ribereña de los 50 metros desde la línea de alta marea.

8. Que, de la revisión del recurso de reconsideración, se advierte que “la administrada” cumplió con presentarlo dentro del plazo de ley y adjuntar nueva prueba, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en su recurso, conforme se detalla a continuación:



8.1. Respetto del primer argumento

Mediante Oficios N° V.200-336 y N° V.200-390, recepcionados el 15 de mayo del 2014 (S.I. N° 10150-2014) (fojas 301) y el 13 de junio del 2014 (S.I. N° 12465-2014) (fojas 313), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI (en adelante “la DICAPI”) ha manifestado que la Dirección de Hidrografía y



RESOLUCIÓN N° 672-2016/SBN-DGPE-SDDI

Navegación de la Marina del Perú, como ente técnico evaluador de las Líneas de Alta Marea-LAM, ha señalado que no cuenta con información técnica y/o archivos digitales de la zona materia de consulta.

Con la nueva prueba presentada y descrita en séptimo considerando de la presente resolución, se advierte que “la administrada” pretende demostrar que “el predio” se encuentra fuera de la franja ribereña de los 50 metros; sin embargo, dicho informe no ha sido aprobado por “la DICAPI”, por lo que no es idóneo para establecer la línea de alta marea. Siendo así, no es posible determinar si resulta aplicable la normativa especial de playas o la de la SBN, en ese sentido, mientras se mantenga esta contingencia sobre “el predio”, éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento. En consecuencia, carece de sustento emitir pronunciamiento sobre la documentación que sustenta la causal de venta directa, en tanto que no contemos con la LAM aprobada por “la DICAPI”.

8.2. Respeto del segundo argumento

Es preciso señalar que la inspección técnica es una etapa del procedimiento de venta directa, la cual se efectúa: **a)** para comprobar el supuesto en la cual se sustenta la solicitud; y, **b)** para comprobar otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento, conforme lo indica el numeral 6.4 de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad” (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”). En ese sentido, en el Informe de Brigada N° 1105-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2014 (fojas 305) se indica que “(...) se procedió a contrastar la documentación técnica proporcionada por “la administrada” con la base gráfica que a manera de consulta accede esta superintendencia, advirtiéndose que posiblemente “el predio” solicitado en adjudicación en venta directa por parte de “la administrada” se encontraría dentro de zona de playa y de dominio restringido”.

Al respecto, debemos indicar que el artículo 3° del 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. Siendo así, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa, resulta indispensable determinar de manera exacta y no presunta, si “el predio” se encuentra comprendido dentro de la zona de playa protegida, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y, sobre todo, la norma aplicable al procedimiento.

Es oportuno precisar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV de la "Ley N° 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.



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 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 cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

Por lo tanto, 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 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. En ese sentido, no corresponde a los profesionales de la SBN determinar si existe o no playa en la zona adyacente al predio o si éste se encuentra o no sobre zona de dominio restringido.



Es preciso indicar que mediante el Oficio N° 58-2014/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 21 de enero del 2014, reiterado mediante Oficio N° 368-2014/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 01 de abril del 2014, se solicitó a la DICAPI se pronuncie si el predio se encuentra dentro la zona de playa o la zona de dominio restringido. Al respecto, mediante Oficios N° V.200-336 y N° V.200-390, recepcionados el 15 de mayo del 2014 (S.I. N° 10150-2014) (fojas 301) y el 13 de junio del 2014 (S.I. N° 12465-2014) (fojas 313), la DICAPI ha manifestado que la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Marina del Perú, como ente técnico evaluador de las Líneas de Alta Marea-LAM ha determinado que no cuenta con información técnica y/o archivos digitales de la zona materia de consulta.

Siendo así, de conformidad con lo expuesto por la DICAPI, no es factible determinar si "el predio" se encuentra en zona de playa protegida, información que es imprescindible para establecer si en el presente procedimiento resulta aplicable la normativa especial de playas o la de la SBN. En tal sentido, en tanto se mantengan dicha contingencia sobre dicho predio, éste no podrá ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse infundado su recurso y disponerse el archivo del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.



9. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por "la administrada", razón por la cual corresponde declararlo infundado.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 672-2016/SBN-DGPE-SDDI



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, la Ley N° 27444, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe de Técnico Legal N° 793 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **CONSTRUCCIONES A. MAGGIOLO S.A.**, representada por **EDUARDO NICOLA RUBINI MAGGIOLO**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 466-2014/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo.

Regístrese y comuníquese.-

CRS/SAC-JECC
P.O.I. 5.2.1.16



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