

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0064-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 962-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ISLAY**, representada por su alcalde Richard Ale Cruz, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, de un predio de 372 789,13 m² denominado "Campo de Aviación de Mollendo" ubicado en el distrito de Mollendo, provincia de Islay y departamento de Arequipa", 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 Oficio N° 283-2023-MPI, presentado el 26 de julio del 2023 (S.I. N° 19649-2023), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ISLAY**, representada por su alcalde Richard Ale Cruz (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia interestatal de "el predio", con la finalidad de ejecutar el "Proyecto de Inversión: Mejoramiento del servicio turístico público en el entorno de la playa mollendina – sector aeródromo, distrito de Mollendo, provincia de Islay, departamento de Arequipa", para lo cual presentó la siguiente documentación: i) Partida Registral N° 04001214 (fojas 5 al 9); ii) Acuerdo de Concejo N° 013-2023-MPI de transferencia de predio (fojas 11 al 13); iii) Memoria descriptiva del predio, plano de ubicación, plano perimétrico (fojas 15 al 18); iv) Resolución Directoral N° 0670-2015- MGP/DGCG de fecha 02.09.2015, determinación de la Línea de Alta Marea – LAM (fojas 20 al 23); vi) Proyecto de inversión pública (fojas x); vii) Denuncia policial de ocupación del predio (fojas 25 al 72); viii) Convenio de cooperación interinstitucional entre la SBN y la Municipalidad Provincial de Islay para la cautela de los predios de dominio público del estado (fojas 76 al 82); ix) Acuerdo de Concejo N° 059-2006-MPI del 31.10.2006 (fojas 83); x) Certificado de pago por mantenimiento del Aeródromo del 17.11.2008 (fojas 84); xi) Recibo de Acotación N° 034286 y N° 034285 del 15.11.2006 (fojas 85 y 86); xii) Aprobación de convenio con SIPESA para el restablecimiento del Aeródromo de la ciudad de Mollendo

(fojas 87); xiii) Modelo de Convenio N° -2008 (Convenio entre la municipalidad provincial de Islay y grupo sindicato pesquero del Perú S.A: SIPESA Mollendo (fojas 88 al 90); y, xiv) Convenio N° 020 -2006 (Convenio entre la municipalidad provincial de Islay y grupo sindicato pesquero del Perú S.A: SIPESA Mollendo (fojas 91 al 93).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

7. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-0006-2022-SBN”.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, 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 de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00995-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2023 (fojas 94 al 98); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae en su totalidad en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 04001214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay, identificado con el Código Único Sinabip - CUS N° 4415.
- ii) Se encuentra próximo al litoral y de acuerdo a la Línea de Alta Marea (LAM) aprobada con Resolución Directoral N° 0670-2015-MGP/DCGG, de fecha 02 de setiembre de 2015, un área de 32 545,42 m² (8.73 % de “el predio”) se encuentra en zona de playa, 324 875,12 m² (87.15% de “el predio”) sobre Zona de Dominio Restringido y 15 368,59 m² (4.12% de “el predio”) fuera de zona de playa protegida.
- iii) De la revisión del proyecto presentado por “la Municipalidad” se advierte que solo un área de 53 927,61 m² (el plano representa un área de 53 938,64 m²), sería ejecutada para el proyecto, sin embargo, el área solicitada es de 372 789,13 m², el cual, según indica, solicita un área mayor para evitar invasiones sobre el predio estatal.
- iv) De las imágenes referenciales de Google Earth de marzo de 2023, se observa hasta donde la resolución lo permite, que en la parte norte se encuentra ubicado una pista o campo de aterrizaje de aproximadamente 1500 de largo x 50 metros de ancho, en el centro unas construcciones de material noble (posible área administrativa), en el sureste un área libre colindante a la zona de playa, en la zona noroeste existen unas construcciones provisionales de varios años, en la parte central también se observa material natural removido, lo cual indicaría posible explotación como cantera.

10. Que, en relación al ítem ii) del considerando precedente, se colige que el área de 32 545,42 m² (8.73 % de “el predio”) presenta superposición con zona de playa, siendo esta área de competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI, de conformidad con lo señalado en el 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 Guardacostas¹; por lo que está Superintendencia no puede disponer de dicha área.

11. Que, en relación al área de 15 368,59 m² (4.12% de “el predio”) descrita en el ítem ii) del noveno considerando de la presente resolución, se ha determinado que recae fuera de la zona de playa protegida, por lo que se encuentra bajo la administración del Gobierno Regional de Arequipa, en la medida que, con Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, se transfirió a los Gobiernos Regionales de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, estableciendo que los citados Gobiernos Regionales son competentes para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62° de la Ley N° 27867; razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para disponer de dicha área.

12. Que, en consecuencia, ha quedado determinado que el área restante de 324 875,12 m² (87.15% de “el predio”) se superpone con zona de dominio restringido, por lo tanto, es de competencia de la SBN evaluar su desafectación y posterior adjudicación de acuerdo al artículo 94° de “el Reglamento²”; concordado con el artículo 16° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

13. Que, es preciso indicar que el artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF que aprueba el “Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido”, establece como acto previo a la aprobación de la adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, la desafectación administrativa de los mismos.

14. Que, a mayor abundamiento, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, área encargada de emitir opinión sobre aquellas normas legales que sean sometidas a consideración de la SBN, con Informe N° 0036-2019/SBN-DNR-SDNC del 13 de febrero de 2019, precisa los criterios a tenerse en cuenta para la aprobación de la desafectación administrativa de los predios estatales, en el cual señala que: “(...) **el procedimiento de desafectación de bienes del dominio público, según las normas que regulan el SNBE, *tienen naturaleza excepcional*, bajo esa premisa, la regla general en el SNBE, es que la entidad propietaria o administradora del predio debe respetar su condición de dominio público fijando las condiciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad pública asignada, preponderando el interés colectivo o social al interés particular o privado, con lo cual se justifica que solo de manera excepcional procederá una eventual desafectación de dominio cuyo procedimiento debe guardar observancia de todas las garantías adecuadas para no afectar los intereses públicos (...)**”. (El resaltado es nuestro).

15. Que, aunado a ello, el numeral 29.1 del artículo 29° de “el TUO de la Ley”, establece el aprovechamiento de los bienes de dominio público, en el cual indica que “*En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentra bajo su titularidad o administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público*”.

16. Que, teniendo en cuenta que su representada solicita “el predio” para destinarlo a la ejecución del “Proyecto de Inversión: Mejoramiento del servicio turístico público en el entorno de la playa mollendina – sector aeródromo, distrito de Mollendo, provincia de Islay, departamento de Arequipa”, cuya finalidad, según el plan conceptual presentado, es pública en tanto que contempla desarrollar una infraestructura para el mejoramiento de los servicios turísticos públicos del balneario de Mollendo, guardan relación con su condición de bien de dominio público lo que no ameritaría su desafectación administrativa; razón por la cual, esta Subdirección estima

¹ (...) Artículo 2.- **Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es: 1) El medio acuático comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú. 2) Los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables.

² La desafectación de predios estatales comprendidos en la zona de dominio restringido es aprobada por la SBN de acuerdo a la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 050- 2006-EF.

que para el desarrollo del proyecto que pretende ejecutar, corresponde el otorgamiento de actos de administración que permitan mantener dicha condición, toda vez que el proyecto no desnaturalizaría u obstaculizaría su uso público.

17. Que, de acuerdo a lo expuesto, corresponde declarar la improcedencia liminar del procedimiento de transferencia interestatal por lo que no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de la transferencia interestatal, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

18. Que, sin perjuicio de ello, en relación al 4.12% de “el predio”, se hará de conocimiento del Gobierno Regional de Arequipa, el interés de “la Municipalidad” en adquirir dicha área, asimismo, en cuanto al 87.15% de “el predio” que se superpone con Zona de Dominio restringido “la Municipalidad” deberá evaluar solicitar un acto de administración adjuntando los requisitos de acuerdo a lo indicado en la normativa vigente, cuya evaluación la realizará por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de acuerdo con lo establecido en el artículo 50° del ROF de la SBN.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 0042-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0066-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ISLAY**, representada por su alcalde Richard Ale Cruz, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Hacer de **CONOCIMIENTO** del Gobierno Regional de Arequipa lo advertido en la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

FIRMADO POR:

BETSY MILAGROS ABADO DELGADO
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI