



## **RESOLUCIÓN N°0428-2018/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 22 de junio de 2018

Visto el Expediente N° 409-2017/SBN-SDAPE, que sustenta la afectación en uso a favor del Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero - FONDEPES, respecto del predio de 11 336,75 m<sup>2</sup>, que forma parte de un área de mayor extensión, ubicado al Nor-Oeste de la urbanización Miramar, frente a la "Prolongación Malecón Miramar", distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43° y los literales a) y p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente en primera instancia para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia;

Que, el Estado es propietario del predio de 11 336,75 m<sup>2</sup>, que forma parte de un área de mayor extensión de 15 168,92 m<sup>2</sup>, ubicado al Nor-Oeste de la urbanización Miramar, frente a la "Prolongación Malecón Miramar", distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 11942435 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado con CUS N° 40585 (en adelante el "predio");

Que, mediante Oficio N° 59-2017-FONDEPES/OGA de fecha 18 de abril de 2017 (folio 77) y Oficio N° 111-2017-FONDEPES/SG de fecha 10 de mayo 2017 (folio 92), el "administrado" solicitó la afectación en uso del predio de 15 168,92 m<sup>2</sup> (área dentro de la cual se encuentra el área materia de pronunciamiento) a fin de ser destinado al proyecto denominado "Mejoramiento del Desembarcadero Pesquero Artesanal ubicado en la Zona denominada Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia de Lima, región Lima";

Que, el procedimiento de afectación en uso se encuentra regulado en el artículo 97° del Reglamento de la Ley N° 29151 (en adelante el "Reglamento"), el cual prescribe que *"...Por la afectación en uso solo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social..."*;



Que, asimismo los requisitos y el procedimiento para la tramitación de la afectación en uso, se encuentran desarrollados en la Directiva N° 005-2011-SBN, denominada "Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público" (en adelante la "Directiva");

Que, como parte de la calificación de la solicitud del "administrado", esta Subdirección evalúa en principio si el predio materia de petición es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y si, el mismo, es de libre disponibilidad para posteriormente proceder con la calificación formal de cada uno de los documentos a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos para el procedimiento solicitado;

Que, es preciso señalar que, mediante Resolución Directoral N° 0189-2017 de fecha 21 de marzo de 2017 (folios 95 al 98), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI), determinó la Línea de Alta Marea (LAM), en torno al área materia de solicitud; en tal contexto a fin de continuar con la evaluación del requerimiento del "administrado" mediante el Oficio N° 3525-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de junio de 2017 (folio 99), se le requirió que cumpla con remitir los requisitos establecidos en el subnumeral 3.1 del numeral 3 de la "Directiva", siendo que mediante el Oficio N° 206-2017-FONDEPES/SG de fecha 29 de agosto de 2017 (folio 132) y Oficio N° 213-2017-FONDEPES/SG de fecha 05 de setiembre de 2017 (folio 142), presentó la documentación solicitada, respecto del área de 14 397,84 m<sup>2</sup>;

Que, estando a la determinación de la Línea de Alta Marea (LAM), profesionales de esta Subdirección elaboraron el Plano de Diagnóstico Referencial N° 4218-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 08 de noviembre de 2017 (folio 212), a fin de determinar si el área solicitada por el "administrado" recae sobre zona de dominio restringido, dado que de acuerdo a lo regulado en la Ley N° 26856, Ley que Declara que las Playas del Litoral son Bienes de Uso Público, Inalienables e imprescriptibles y establecen Zonas de Dominio Restringido (en adelante "Ley de Playas"), se considera Zona de Dominio Restringido a la franja de los doscientos (200) metros ubicada a continuación de los 50 metros que conforma el área de playa, siendo que en relación a la Zona de Dominio Restringido, la competencia para otorgar derechos en torno al mismo le corresponde a esta Superintendencia y respecto del área de playa la competencia es de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI), siendo que elaborado el referido plano se determinó que el área aproximada de 11 447,24 m<sup>2</sup> recaía sobre Zona de Dominio Restringido y el área aproximada de 3 721,68 m<sup>2</sup> recaía sobre área de playa;

Que, en ese sentido mediante Oficio N° 8332-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de noviembre de 2017 (folio 213), se comunicó al "administrado" sobre la situación indicada en el considerando precedente a efectos que aclare el área solicitada en función a al área que recaía sobre la Zona de Dominio Restringido, además se le requirió que justifique la dimensión del área del proyecto denominado "Mejoramiento del Desembarcadero Pesquero Artesanal ubicado en la zona denominada Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia de Lima, región Lima" que recae sobre Zona de Dominio Restringido, por lo que mediante Oficio N° 258-2017-FONDEPES/OGA de fecha 01 de diciembre de 2017 (folio 215), el "administrado" otorgó respuesta subsanando las observaciones advertidas;

Que, en consecuencia habiendo el "administrado" cumplido con los requisitos para la afectación en uso del "predio" y estando a lo señalado en el primer párrafo del subnumeral 3.5 de la "Directiva", mediante Oficio N° 9341-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 225), esta Subdirección dispuso efectuar la inspección técnica al inmueble solicitado; en tal contexto, con fecha 26 de enero de 2018, profesionales de esta Subdirección realizaron la citada inspección, advirtiéndose que el área mayor que abarca el "predio" se encuentra totalmente cercado, observándose además en el interior del inmueble la existencia de algunas construcciones, advirtiéndose además el ingreso y salida de buses de transporte público de la empresa VIPUSA, cabe precisar que no se pudo ingresar al inmueble submateria toda vez que la persona que ocupaba el "predio" denegó el ingreso indicando que el mismo les fue alquilado por el señor Félix Arenas,





## **RESOLUCIÓN N°0428-2018/SBN-DGPE-SDAPE**

conforme consta en la Ficha Técnica N° 0064-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 02 de febrero de 2018 (folio 234);

Que, asimismo cabe señalar que de la inspección técnica efectuada al "predio" se determinó que el área que recae sobre la zona de dominio restringido y por tanto cuya competencia es de esta Superintendencia para otorgar derechos en torno al mismo es del área de 11 336,75 m<sup>2</sup>, más no el área de 11 447,24 m<sup>2</sup> que referencialmente se determinó en gabinete, asimismo respecto del área de 11 336,75 m<sup>2</sup>, se advirtió ocupación por parte de terceros por lo que mediante Oficio N° 789-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 02 de febrero de 2018 (folio 253), se comunicó al "administrado" el estado actual del inmueble solicitado, a fin que manifieste su conformidad de aceptar el predio en tales condiciones (ocupaciones); toda vez que las ocupaciones existentes no es limitante para otorgar derechos en torno al "predio", ello en aplicación de lo dispuesto sub numeral 3.5 del numeral 3 de la "Directiva"; el cual señala que: *"...La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a predios estatales; así como la posesión que puedan existir sobre estos, no limita otorgar la afectación en uso, debiendo ser puestas en conocimiento de la entidad solicitante del bien, al momento de aprobarse la afectación..."*;

Que, en tal sentido mediante Oficio N° 075-2018-FONDEPES/OGA de fecha 20 de febrero de 2018 (folio 254), el "administrado" otorgó respuesta aceptando el área de 11 336,75 y en la situación física encontrada (ocupaciones); por lo que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el "administrado" una vez aprobado la afectación en uso del "predio" a su favor deberá adoptar las acciones necesarias para la defensa administrativa y judicial del "predio";

Que, no obstante lo indicado en los considerandos precedentes cabe mencionar que siendo que el "predio" requerido se encuentra sobre la Zona de Dominio Restringido, el mismo se rige por la "Ley de Playas"; por lo que en virtud de ello, para otorgar derechos en torno a predios del Estado que recaen sobre zona de dominio restringido previamente debe aprobarse su desafectación; es por ello que mediante Memorando 686-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de febrero de 2018 (folio 257), esta Subdirección requirió a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, evaluar la desafectación del "predio" a fin de proseguir con la afectación en uso del mismo a favor del Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero (FONDEPES), por ser dicho procedimiento de su competencia en aplicación de lo dispuesto en el literal f) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia; lo cual fue reiterado mediante el Memorando N° 939-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 08 de marzo de 2018 (folio 274);

Que, mediante Memorando N° 1331-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de abril de 2018 (folio 279), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario otorgó respuesta a lo solicitado informando que a través de la Resolución N° 225-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de abril de 2018 (folios 280 y 281), resolvió aprobar la desafectación administrativa del



área de 11 336,75 m<sup>2</sup>, de su condición de Zona de Dominio Restringido, a fin que el mismo sea posteriormente afectado en uso a favor del Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero - FONDEPES para que se ejecute el proyecto denominado "Mejoramiento del Desembarcadero Pesquero Artesanal ubicado en la Zona denominada Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia de Lima, región Lima"; la misma que quedó firme a través de la Constancia N° 0783-2018/SBN-GG-UTD de fecha 15 de junio de 2018;

Que, estando a lo expuesto y siendo que el "administrado" cumplió con presentar los requisitos para el procedimiento de afectación en uso del "predio" tales como: i) Solicitud debidamente fundamentada (folios 77), ii) Memoria Descriptiva (folio 136 y 137), iii) Plan Conceptual (folio 138 al 140), iv) Plano Perimétrico-Ubicación (folio 141) y v) Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 046-2017/MDA/GDU/SGUCHU (folio 148), del cual se advirtió que la zonificación del "predio" es compatible con la finalidad que se desarrollará en el mismo, cabe mencionar que en relación al Proyecto, a desarrollarse en el predio materia de petición, el "administrado" en el plazo máximo de dos años deberá cumplir con presentar el Expediente Proyecto, conforme a lo establecido en el literal b) del subnumeral 2.6 del numeral 2 de la "Directiva", bajo sanción de extinguirse la afectación en uso;

Que, en tal contexto, conforme lo sustentado en los considerandos precedentes, ha quedado demostrado que el "predio" es de libre disponibilidad del Estado, asimismo en atención al artículo 8° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el "administrado" es una institución del Estado que forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Que, en consecuencia, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para otorgar la afectación en uso del "predio" a favor del "administrado"; puesto que dicho inmueble servirá de soporte para la prestación de un servicio público, toda vez que el mismo será destinado al proyecto denominado "Mejoramiento del Desembarcadero Pesquero Artesanal ubicado en la Zona denominada Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia de Lima, región Lima";

Que, la aprobación del presente acto administrativo, es beneficioso económica y socialmente para el Estado; toda vez que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población, en consecuencia es necesario proveer al "administrado" de predios para el otorgamiento de los servicios públicos a su cargo, más aún si dicha institución tiene la finalidad de promover el desarrollo integral de la actividad pesquera artesanal y acuícola en el ámbito nacional, a favor de los pescadores artesanales y acuicultores; contribuyendo al mejoramiento productivo responsable y sostenible de la actividad pesquera;

Que, no obstante lo resuelto, en atención a lo prescrito en el artículo 98° del "Reglamento", el Estado se reserva el derecho de poner término unilateralmente y de pleno derecho a la afectación en uso del "predio" que se otorga por mérito de la presente Resolución, por razones de seguridad o interés público;

Que, según lo dispone el artículo 101° del citado Reglamento, la administración de los predios estatales puede ser otorgada a plazo determinado o indeterminado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto para el uso o prestación de servicio público, correspondiendo en el presente caso otorgar la afectación en uso del "predio" a plazo indeterminado, en razón a que el servicio público que brindará el "administrado" es permanente en el tiempo;

Que, el "administrado" en calidad de administrador del "predio" asume las obligaciones señaladas en el artículo 102° del "Reglamento", es decir, está obligado a cumplir con la finalidad de la afectación en uso otorgada, conservando diligentemente el bien, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan, devolver el bien una vez culminada la afectación en uso con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, a efectuar la declaratoria de fábrica, realizar los actos necesarios para el cumplimiento de sus fines y otros que se establezcan por norma expresa;





## **RESOLUCIÓN N°0428-2018/SBN-DGPE-SDAPE**

Que, de conformidad a los artículos 105° y 106° del “Reglamento”, la afectación en uso, se extingue por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorga el “predio”, por renuncia del beneficiario, por extinción de la entidad titular de la afectación en uso, por destrucción del bien, por consolidación de dominio, por cese de la finalidad y otras que se determinen por norma expresa, sin otorgar derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que se hubieran ejecutado en el “predio”;

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA “Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, Directiva N° 005-2011/SBN, Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, y;

Estando a los fundamentos expuestos y al Informe Técnico Legal N° 1224-2018/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 21 de junio de 2018 (folios 288 y 289);

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Otorgar la afectación en uso a favor del Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero - FONDEPES, el predio de 11 336,75 m<sup>2</sup>, que forma parte de un área de mayor extensión, ubicado al Nor-Oeste de la urbanización Miramar, frente a la “Prolongación Malecón Miramar”, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 11942435 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, por un plazo indeterminado, con la finalidad que lo destine al proyecto denominado “Mejoramiento del Desembarcadero Pesquero Artesanal ubicado en la Zona denominada Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia de Lima, región Lima” de la citada institución.

**Artículo 2°.-** La afectación en uso otorgada en el Artículo 1° de la presente resolución queda condicionada a que el Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero - FONDEPES en el plazo de dos (02) años cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado “Mejoramiento del Desembarcadero Pesquero Artesanal ubicado en la Zona denominada Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia de Lima, región Lima”, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

**Artículo 3°.-** El Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero - FONDEPES asume las obligaciones contenidas en el artículo 102° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es decir, entre otras, está obligada a cumplir con la finalidad para la cual se le otorga la afectación en uso del predio, conservando diligentemente el bien, asumiendo los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan; y en caso de verificarse cualquiera de las causales contenidas en el artículo 105° del citado Reglamento, procederá la extinción del derecho otorgado.

**Artículo 4°.-** La Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución, inscribirá la afectación en





uso dispuesta en el Artículo 1º de la presente Resolución, en el Registro de Predios correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-



Abog. CARLOS GARCÍA WONG  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES