

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1168-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 470-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES HORTICULTORES AGRO INDUSTRIAL SEÑOR DE MURUHUAY**, representado por Cirilo Montero Tovar y Natalia Huamán Damiano mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 272 705,00 m², ubicada en la carretera Panamericana Norte km. 140.5 al 143.5 playa chica – pampa colorada, del distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 25 de mayo de 2018 (S.I. N° 19391-2018) la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES HORTICULTORES AGRO INDUSTRIAL SEÑOR DE MURUHUAY** (en adelante “la Asociación”) peticiona la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de sus representantes (fojas 2-3); **2)** copia simple del oficio N° 6091-2003(SBN-GO-JSIBIE emitido por la Superintendencia de Bienes Nacionales el 9 de setiembre de 2003 (fojas 4); **3)** certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro

de Predios de la Oficina Registral de Huacho el 8 de mayo de 2018 (fojas 6); **4)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo Sergio Andrés Alzamora en abril de 2018 (fojas 9); **5)** plano catastral suscrito por el ingeniero agrónomo Sergio Andrés Alzamora (fojas 10-11); y, **6)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero agrónomo Sergio Andrés Alzamora en abril de 2018 (fojas 12).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que, dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".



6. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, como parte de la etapa de calificación técnica esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1068-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018 (fojas 16), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. 767 692,21 m² (representa el 60,32 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, en la partida registral N° P01013123 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 40), con CUS N° 39041.
- ii. 196 203,09 m² (representa el 15,41 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de terceros en las partidas registrales N° 50191196, N° 50155964 y N° 50023206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 13, 23 y 37).
- iii. 21 971,28 m² (representa el 1,73 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- iv. 286 838, 89 m² (representa el 22,54 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en las partidas registrales N° 50159466, N° 50023225, N° 50159779 y N° 50023205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 23, 25, 29 y 31) y según la Línea de Alta Marea – LAM referencial y las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se encuentran afectados por la Zona de Dominio Restringido de la siguiente manera:
 - El predio inscrito en la Partida N° 50159466 (CUS N° 93792) se encuentra afectado en un área de 8 081,00 m² (0,63 % del total de área).
 - El predio inscrito en la Partida N° 50023225 (CUS N° 39698) se encuentra afectado en un área de 21 345,35 m² – 1,68 % del total de área.





RESOLUCIÓN N° 1168-2019/SBN-DGPE-SDDI



- El predio inscrito en la Partida N° 50159779 (CUS N° 93793) se encuentra afectado en un área de 65,23 m² – 0,01 %.
- El predio inscrito en la Partida N° 50023205 (CUS N° 39498) se encuentra afectado en un área de 18 215,11 m² – 1,43 % del total de área.

- v. Según el aplicativo JMAP (procesos judiciales), se observa que el predio del Estado inscrito en la partida N° 50023225 (CUS N° 39698), se superpone totalmente con polígonos que comprende el proceso judicial con números de legajos: 014-2016 y 381-2016.
- vi. Según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2009-2016, se visualiza que al 13 de noviembre de 2011 presentaba naturaleza eriaza, encontrándose desocupado y ubicado fuera del casco urbano.
- vii. Según plano de zonificación, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 004-2014, los predios del Estado (286 838, 89 m²), se encuentran en Zona de Protección Ecológica (ZRP).



8. Que, en relación a las áreas de 767 692,21 m² (representa el 60,32 % de “el predio”) y 196 203,09 m² (representa el 15,41 % de “el predio”), son de titularidad de DREFOR y de terceros respectivamente, razón por la que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32^{o1} de “el Reglamento”, concordante con lo dispuesto en el quinto y sexto considerando de la presente Resolución.

9. Que, respecto al área de 21 971,28 m² (representa el 1,73 % de “el predio”) se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre ésta, en atención de lo dispuesto en el artículo 48^{o2} de “el Reglamento”. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su primera inscripción de dominio a favor del Estado.



10. Que, respecto al área remanente de 286 838, 89 m² (representa el 22,54 % de “el predio”), si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, también lo es que se encontraría en zona de dominio restringido; en tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente determinar la ubicación exacta y no presunta de dicha área respecto a la zona de dominio restringido, pues con ello se determinará su libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

11. Que, en este contexto es pertinente mencionar que el artículo 3° del “Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público,

¹ 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.

² Artículo 48° -

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.

inalienable e imprescriptible y establece la zona de dominio restringido”, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (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 “Reglamento de Playas”.



12. Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del 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.

13. Que, siendo que la determinación de la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a “la DICAPI”, resultando fundamental para determinar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido; en virtud a la normativa antes glosada y a lo dispuesto en el numeral 87.2.2 del artículo 85^{3º} del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, esta Subdirección con el Oficio N° 3348-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 y reiterado mediante Oficio N° 4142-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 20 y 21), procedió a requerir información a “la DICAPI” respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”.



14. Que, ante el requerimiento efectuado, “la DICAPI” mediante Oficio N° 2279/21 presentado el 21 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37613-2019) (fojas 22), informa que la zona en consulta no cuenta con un estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros.

15. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, se colige que no es posible determinar con exactitud la ubicación de “el predio”, información que conforme se señaló en el décimo considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa de esta Superintendencia; razón suficiente para declarar la improcedencia de lo solicitado por “el administrado”.



16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento

³ Artículo 87.- Colaboración entre entidades

(...)

87.2 En atención al criterio de colaboración las entidades deben:

87.2.2 Proporcionar directamente los datos e información que posean, sea cual fuere su naturaleza jurídica o posición institucional, a través de cualquier medio, sin más limitación que la establecida por la Constitución o la ley, para lo cual se propenderá a la interconexión de equipos de procesamiento electrónico de información, u otros medios similares. (...)

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1168-2019/SBN-DGPE-SDDI



aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 1373-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1411-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES HORTICULTORES AGRO INDUSTRIAL SEÑOR DE MURUHUAY**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.-
P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES