

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 474-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 328-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROMER ABNER ROLDAN BUSTAMANTE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 500.00 m², ubicada en la playa Maracaná de la jurisdicción "Playa Tuquillo", distrito y provincia Huarmey, departamento de Ancash, 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 (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 14 de marzo del 2019 (S.I. N° 08214-2019) **ROMER ABNER ROLDAN BUSTAMANTE** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** acta de constatación ocular y declaración judicial expedida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Huarmey el 8 de setiembre de 2010 (fojas 3); **b)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de agosto de 2013 (fojas 7); **c)** copia simple del plano perimétrico correspondiente a "el predio" de agosto de 2013 (fojas 9); y, **d)** copia simple de la partida registral N° 11004346 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 10).



4. Que, el procedimiento de 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, 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.

6. 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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.



7. 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.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N° 412-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019 (fojas 22), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en virtud a lo dispuesto en la Resolución N° 141-2006/SBN-GO-JAR, conforme se advierte del asiento C00001 de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 24); **ii)** se superpone con tres procesos judiciales en trámite: a) Expediente N° 16887-2010 (desalojo), b) Expediente N° 348-2015 (usurpación) y c) Expediente N° 0119-2015 (usurpación); y, **iii)** se encontraría referencialmente en zona de dominio restringido, por lo que se recomienda solicitar el estudio de la línea de alta marea a la entidad competente.



9. Que, si bien "el predio" se encuentra inscrito 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 su ubicación exacta y no presunta respecto de la zona de dominio restringido que pudiese comprender, 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).



RESOLUCIÓN N° 474-2019/SBN-DGPE-SDDI



10. 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, 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”.



11. 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.



12. 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° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, esta Subdirección con el Oficio N° 1510-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2019 (fojas 30), procedió a requerir información a “la DICAPI” respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”.

13. Que, ante el requerimiento efectuado, “la DICAPI” mediante Oficio G. 1000-982 presentado el 21 de mayo de 2019 (S.I. N° 16825-2019) (fojas 32), 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.

¹ 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. (...)

14. 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 noveno 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".

15. 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento 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° 588-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0615-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ROMER ABNER ROLDAN BUSTAMANTE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.1.8



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