

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 738-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 23 de agosto de 2019

VISTO:




El Expediente N° 471-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RENZO MIGUEL FERRECIO GARAY**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 368,00 m², ubicada en el Sector Playa CAU Lurín Chincha, del distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha, departamento de Ica, 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 03 de mayo de 2019 (S.I. N° 14483-2019) **Renzo Miguel Ferrecio Garay** (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal f)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia legalizada del acta de inspección ocular emitido

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.


por el Juez de Paz de Chincha Baja Nilo García Hernández el 3 de marzo de 2008 (fojas 3); **c)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Chincha Baja-CSJI-PJ Nilo García Hernández el 14 de enero de 2019 (fojas 4); **d)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil César Gabriel Mori Meneses en noviembre de 2018 (fojas 5);y, **e)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil César Gabriel Mori Meneses en noviembre de 2018 (fojas 6).



4. Que, el procedimiento administrativo 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".


6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, por su parte 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.

8. Que, 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.


9. Que, el artículo numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.




10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 738-2019/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Preliminar N° 661-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2019 (fojas 9) según el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 6 483,10 m² (87,98 %) se encuentra parcialmente superpuesto en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11050475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 11); y, el saldo de área de 885,42 m² (12,02 %) sobre zona sin inscripción registral a favor del Estado; **ii)** de la revisión de la proyección de Línea de Alta Marea - LAM referencial se encontraría en 6 076,98 m² (82,47 %) en zona de dominio restringido, por lo que se sugiere solicitar el estudio de LAM a la entidad competente; y, **iii)** se ubica en zona rivereña con afloramiento de agua (tipo humedal), y adyacente a la desembocadura del río Matagente, que experimenta inundaciones ocasionales o periódicas.



12. Que, en relación al área de 885,42 m² (12,02 %), debemos precisar que no puede ser objeto de venta directa dado que no se encuentra inscrito a favor del Estado, requisito indispensable para realizar algún acto de disposición a cargo de esta Superintendencia, de conformidad con la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; y, el artículo 48° de “el Reglamento”².

13. Que, en relación al área de 6 483,10 m² (87,98 %), se advierte que si bien se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; también lo es que según el Informe Preliminar descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, “el predio” se encuentra adyacente a un río, se superpondría con humedales y se encontraría dentro de zona de playa protegida, regulada en el artículo 8°³ del Reglamento de la Ley N° 26856 – Ley de Playas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF, publicado el 25 de abril de 2006.

14. Que, es pertinente mencionar que, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio”, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

15. Que, en ese contexto esta Subdirección, solicitó la siguiente información: **a)** mediante Oficio N° 2223-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019 se requirió al Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado-SERNANP que remita información sobre la existencia de restricciones para actos de disposición sobre “el predio”



Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad. En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos”.

³ Artículo 8.- Zona de Playa Protegida

Para efectos del presente Reglamento se entenderá por “zona de playa protegida” a la extensión superficial que comprende tanto el área de playa definida en el artículo 2 del presente Reglamento como a la zona de dominio restringido definida en el artículo 4 del mismo.

considerando que este se encontraría ubicado en una zona ribereña con afloramiento de agua (tipo humedal); **b)** con Oficio N° 2224-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019 se requirió a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas-DICAPI que remita información sobre la Línea de Alta Marea – LAM, que haya sido efectuada y/o aprobada en relación a “el predio”; y, **c)** a través del Oficio N° 2248-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2019 se requirió a la Autoridad Nacional del Agua que informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja de servidumbre.



16. Que, es preciso indicar que, las consultas formuladas por esta Subdirección fueron comunicadas a “el administrado” mediante Oficio N° 2353-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019, notificado mediante publicación efectuada en el Diario Expreso el 9 de agosto de 2019 (fojas 30), al no haberse podido notificar en el domicilio señalado en la solicitud (*Calle 2. 137 Urbanización Von Humbolt – Miraflores - Lima*), según lo descrito en el Acta de Constancia N° 041057 de fecha 18 de julio de 2019 (fojas 22), asimismo verificado el domicilio señalado en la copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2), conforme al numeral 21.2 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444⁴ se advierte que corresponde a la misma dirección indicada en la solicitud. Motivo por el cual corresponde realizar la notificación por publicación de conformidad con el numeral 20.1.3 del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444⁵.

17. Que, resulta pertinente mencionar que el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, 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.



18. Que, es necesario señalar 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.

19. Que, 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.



⁴ Artículo 21.- Régimen de notificación personal

En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

⁵ Artículo 20.- Modalidades de notificación

Por publicación en el Diario Oficial o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley. Adicionalmente, la autoridad competente dispone la publicación del acto en el respectivo Portal Institucional, en caso la entidad cuente con este mecanismo.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 738-2019/SBN-DGPE-SDDI



20. Que, 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", pues ésta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

21. Que, ante el requerimiento efectuado por esta Subdirección la "DICAPI", mediante Oficio 1439²¹ presentado el 31 de julio de 2019 (S.I. N° 25405-2019) (foja 26), la referida entidad nos manifestó, entre otros, que "el predio" 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 de ancho paralelo a la LAM; en tal sentido, no es posible determinar la ubicación exacta del área que es de titularidad del Estado y por tanto que norma a aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea; por lo que, no puede ser materia de acto de disposición por esta Superintendencia; lo que constituye razón suficiente para declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado"; en tanto se mantenga dicha contingencia sobre esta.

22. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado mediante Oficio N° 324-2019-SERNANP-DDE presentado el 17 de julio de 2019 (S.I. N° 24082-2019) (foja 18), el "SERNANP" indico que "el predio" no se encuentra al interior de un área natural protegida ni a zonas de amortiguamiento. Por otro lado, a la fecha de emisión de la presente resolución la "ANA" no ha dado respuesta a la consulta formulada; sin embargo, en la medida que se ha determinado la improcedencia del requerimiento de venta directa, se prescinde de la información de acuerdo al numeral 185.1 del artículo 185 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444⁶, y de la evaluación de la documentación presentada por "el administrado".

23. Que, de otro lado, corresponde comunicar a 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, TUO de 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° 969-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 903-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019.

⁶ Artículo 185.- Omisión de información

De no recibirse el informe en el término señalado, la autoridad podrá alternativamente, según las circunstancias del caso y relación administrativa con el informante: prescindir del informe o citar al informante para que en fecha única y en una sesión, a la cual puede asistir el administrado, presente su parecer verbalmente, de la cual se elaborará acta que se adjuntará al expediente, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el funcionario culpable de la demora.





SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **RENZO MIGUEL FERRECIO GARAY**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES