



RESOLUCIÓN N° 761-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto de 2019

VISTO:

El expediente N° 667-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AGAPITA LAURA ROMERO TORRE y ANA MARÍA VASQUEZ ROMERO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,00 m², ubicado en la playa Grande espalda del Club La Unión y frente a los baños municipales, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07075451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS N° 26042, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de julio del 2019 (S.I. N° 23614-2019), Agapita Laura Romero Torre y Ana María Vasquez Romero (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio” por posesión consolidada, supuesto regulado en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 1 de abril del 2019 (fojas 5); **b)** memoria descriptiva de octubre del 2018 (fojas 6); **c)** acta de constatación Exp. N° 16-2013 emitida por el Juez de Paz del Distrito de Santa Rosa del 11 de diciembre del 2013 (fojas 8); **d)** copia simple del Registro Unificado (fojas 9); **e)** copia simple del recibo N° 6943 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 2 de enero del 2009 (fojas 10); **f)** copia simple de la constancia de prestación de servicios emitida por el Jefe de la OFAD UNISEESP Sur Salvataje de la Policía Nacional del Perú (fojas 12); y **g)** plano perimétrico emitido en octubre del 2018 (fojas 13).



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, de manera excepcional, objeto 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 mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "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 "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes".

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 955-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto del 2019 (fojas 14), en el que se concluye, entre otros respecto, de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 07075451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS N° 26042 (fojas 17); la que a su vez se encuentra totalmente en zona de playa, que ha sido obtenida de acuerdo a la línea de alta marea (LAM) aprobada mediante la Resolución Directoral N° 901-2016-MGP-DGCG, emitida por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas (DICAPI) el 9 de septiembre del 2016 (fojas 20).

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado determinado que si bien es cierto "el predio" es de titularidad del Estado no es menos cierto que este se encuentra en zona de playa, constituyendo un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas¹, concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas

¹ Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas.-

Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.



RESOLUCIÓN N° 761-2019/SBN-DGPE-SDDI

aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF, encontrándose además bajo la administración de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas en virtud del 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 (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por "los administrados", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

13. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 980-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0932-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **AGAPITA LAURA ROMERO TORRE y ANA MARÍA VASQUEZ ROMERO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

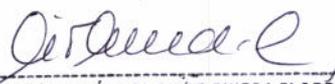
SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.1.8




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES