

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 011-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de enero de 2018



VISTO:

El Expediente N° 680-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDWIN JHON URDAY ARAUCANO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 350,00 m², ubicado al lado Centro Poblado Caleta la Gramita, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (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, probar 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 18 de agosto de 2016 (S.I. N° 22099-2016) Edwin Jhon Urdy Araucano (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia certificada de la constancia de posesión, emitida por el Juzgado de Paz de Casma, el 18 de noviembre de 2008 (fojas 5); **c)** copia simple de la constancia de vivencia, emitida por el Juzgado de Paz del Distrito de Casma, el 1 de agosto de 2016 (fojas 10); **d)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo Leónidas Ricardo Chang Chang el 8 de julio de 2016 (foja 11); **e)** copia simple de plano perimétrico suscrito por el ingeniero agrónomo Leónidas Ricardo Chang Chang el 8 de julio de 2016 (fojas 14); **f)** copia simple de la

esquela de observación – búsqueda catastral, emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz el 16 de agosto de 2016 (fojas 15); y, **g**) copia simple de las partidas registrales N° P09080375 y N° 09080330 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (foja 22 y 24).

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 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 titularidad 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 las 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, el numeral 6.3) del mismo cuerpo normativo que señala que, 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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; en el mismo sentido, 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.

8. 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 es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 1340-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2016 (fojas 30) y así como del análisis de los antecedentes registrales, se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) que si bien de la documentación adjunta a su solicitud se ha consignado el área de 1 350,00 m², del desarrollo del cuadro de coordenadas de los mismos se obtuvo como resultado el área de 1 338,04 m², el cual es materia del presente análisis; **ii**) 518,68 m² (38.76% de “el predio”) inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11025653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS 79476 (foja 37); **iii**) 72,45 m² (5,42% de “el predio”) inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral



RESOLUCIÓN N° 011-2018/SBN-DGPE-SDDI



N° P09080330 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 41), la misma que según PTL-227-COFOPRI-2000-CHIMBOTE ha sido aprobada como Área de Circulación destinada a tránsito vehicular y peatonal; **iv**) 5,87 m² (0.44% de “el predio”) inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P09080375 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 46); **v**) 741,04 m² (55.38% de “el predio”), en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, **vi**) no puede determinarse si “el predio” se encuentra dentro de la Zona de Playa Protegida, la cual comprende la zona de playa y la zona de dominio restringido, ya que no se cuenta con la Línea de Alta Marea.

10. Que, en virtud de lo señalado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, el 5,86% de “el predio” (78,32 m²) se encuentra inscrito a favor del ahora denominado Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, como producto del proceso de formalización, por lo que, de conformidad con el séptimo considerando de la presente resolución, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia. Siendo que el 5,42% de “el predio” (72,45 m²) corresponde a área de circulación destinada a tránsito vehicular y peatonal, por lo que constituiría un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”², y el 0,44% de “el predio” (5,87 m²) en lote de vivienda el cual viene siendo objeto de formalización a cargo de COFOPRI.

11. Que, en cuanto al 55.38% de “el predio” (741,04 m²) no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución y el artículo 48^{o3} de “el Reglamento”.

12. Que, en relación al 38,76 de “el predio” (518,68 m²) que se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025653, corresponde a esta Subdirección determinar si puede ser objeto de venta directa, por lo que resulta conveniente indicar que se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de la referida área, respecto de la zona de dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, la libre disponibilidad y sobre

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ 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. (...)

todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas⁴ o la normativa especial de la SBN⁵).

13. 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.

14. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO 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.

15. 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 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 regula 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.

16. Que, en virtud de la normativa glosada y el Informe de Brigada descrito en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección procedió a requerir información a la DICAPI, con Oficio N° 2792-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 21 de noviembre de 2016 (foja 34), respecto de la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio".

17. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, mediante Oficio G. 1000-1019 del 29 de diciembre de 2016 (S.I. N° 00146-2016) (foja 35), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM). Por tanto, no es posible determinar con exactitud la ubicación de "el predio"; información que conforme se señaló en el décimo segundo considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas y/o la normativa de esta Superintendencia.

⁴ Ley de Playas, Ley N° 26856 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 050-2006-EF.

⁵ Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA: Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

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:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 011-2018/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente; y en tanto no se cuenta con información de la línea de más alta marea respecto de “el predio”, este no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, lo cual también deberá ser tomado en cuenta de lograrse la inscripción a favor del Estado respecto 55,38% de “el predio” (741,04 m²).

19. Que, en virtud de lo expuesto; 819,36 m² (61,24% de “el predio”) no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, ya que el 55,38% (741,04 m²) no cuenta con inscripción registral y 5,86% (78,32 m²) se encuentra inscrito a favor de COFOPRI; por lo que tampoco podría ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución y el artículo 48° de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección, respecto del 55,38% (741,04 m²), solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

20. 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 “ROF de la SBN”.

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, Texto Único Ordenado la Ley N° 27444, 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° 10-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0007-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **EDWIN JHON URDAY ARAUCANO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 7.0.1.8



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