



## **RESOLUCIÓN N° 025-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de enero de 2018

### **VISTO:**



El Expediente N° 598-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH LOLA SANCHEZ MINAYA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 450,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, con CUS N° 3186; 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") 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 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 26 de julio de 2016 (S.I. N° 19911-2016), Elizabeth Lola Sanchez Minaya (en adelante "la administrada"), solicitó la venta directa de "el predio" invocando la causal establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia de la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 2 al 4); **2)** copia de la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 5 al 14); **3)** copia fedateada del Acta de Constatación Judicial efectuada el 12 de abril de 2009 (fojas 15 a 18); **4)** copia fedateada del Acta de Constatación Judicial efectuada el 05 de mayo de 2014 (fojas 19 a 21); **5)** copia fedateada de la memoria descriptiva y el plano perimétrico y de localización (fojas 22 a 24); **6)** copia fedateada de los certificados de Búsqueda Catastral emitidos por la SUNARP el 21 de marzo de 2014 y el 06 de julio de 2016 (fojas 25 y 26);



7) copia fedateada de la Solicitud de Descargo de Aviso de Infracción de fecha 06 de enero de 2014 (fojas 27); 8) copia fedateada del Aviso de Infracción N° 000085, emitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (fojas 30); y 9) copia simple de la Resolución de Capitanía N° 033-2014-SE del 05 de marzo de 2014 (fojas 33 al 36).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, “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 “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) 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 es 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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 lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, mediante Informe de Brigada N° 1443-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016, se efectuó la evaluación de la documentación técnica remitida por “la administrada”, concluyéndose lo siguiente: i) “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 3186; ii) conforme consta en la Resolución de Capitanía N° 033-2014-SE (fojas 33 al 36), emitido por la Capitanía Guardacostas Marítima de Supe, “el predio” no se ubicaría sobre área de responsabilidad de la Autoridad Marítima; iii) toda vez que no cuenta con Línea de Alta Marea – LAM aprobada por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas - DICAPI, no es posible determinar con exactitud si se ubica dentro de Zona de Dominio Restringido; y, iv) se encuentra





## **RESOLUCIÓN N° 025-2018/SBN-DGPE-SDDI**

comprendido dentro del "Plan Integral de Protección y Cautela de Playas", aprobado con Resolución N° 047-2013/SBN del 05 de julio de 2013 y su modificatoria.

11. Que, en el caso concreto, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta de "el predio" respecto de la Zona de Dominio Restringido sobre la cual pudiera estar comprendida, con la finalidad de determinar la libre disponibilidad del mismo y la norma aplicable al presente procedimiento.

12. Que, el artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 26856, 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.

13. 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.

14. Que, en el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61° de "Ley N° 27444" dispone que "la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de Juan Carlos Morón Urbina esta norma "tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es la Constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley" (Morón Urbina, Juan Carlos "Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General", Lima, p. 287).

15. Que, en el mismo sentido, conforme lo dispone el artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 26856, 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 Dirección General de Capitanías - DICAPI. Esto último en concordancia 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.



**16.** 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, también lo es la determinación de la Línea de Alta Marea - LAM, pues esta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

**17.** Que, en virtud de lo expuesto, mediante los Oficios N° 2288-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016 (fojas 41) y N° 2857-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 45), esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas – DICAPI que remita los documentos técnicos y digitales sobre las delimitaciones de la Línea de Alta Marea – LAM que haya efectuado u aprobado en la playa Tuquillo. Al respecto, mediante Oficio N° G.1000-1044 presentado el 30 de diciembre de 2016 (SI N° 00987-2016) (fojas 46), la DICAPI informó a esta Subdirección, que "el predio" no cuenta con estudio ni resolución que apruebe la Línea de Alta Marea - LAM, precisando que son estos los únicos medios a través de los cuales se puede determinar si "el predio" se encuentra dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.



**18.** Que, el 04 de julio de 2017 se efectuó la inspección de "el predio", la cual ha quedado registrada en la Ficha N° 0189-2017/SBBN-DGPE-SDDI del 01 de septiembre de 2017, en la que se indica lo siguiente: a) "el predio" se encuentra por el frente a 60 metros de la playa Tuquillo; sin embargo, entre la playa y el predio existe una trocha afirmada por la Municipalidad, por la cual se accede a otros predios de propiedad de terceros; y, b) por el lado del fondo "el predio" colinda con la playa Maracaná, por lo que deberá requerir a la DICAPI la LAM para determinar si el predio se encuentra en zona de dominio restringido.



**19.** Que, habiéndose verificado que por el lado del fondo "el predio" colinda con la playa Maracaná, mediante el Oficio N° 2711-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2017 (fojas 54), esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas – DICAPI que remita los documentos técnicos y digitales sobre las delimitaciones de la Línea de Alta Marea – LAM que haya efectuado u aprobado en la playa Maracaná. Al respecto, mediante Oficio N° G.1000-3460 presentado el 09 de noviembre de 2017 (SI N° 39320-2017) (fojas 55), la DICAPI informó a esta Subdirección que "el predio" no cuenta con estudio ni resolución que apruebe la Línea de Alta Marea – LAM, precisando que son éstos los únicos medios a través de los cuales se puede determinar si "el predio" se encuentra dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.

**20.** Que, en ese sentido, toda vez que "el predio" no cuenta con estudio o resolución que apruebe la Línea de Alta Marea – LAM, no es posible determinar el inicio de la franja paralela a dicha línea de hasta 50 metros, la misma que sirve para la determinación de la siguiente franja de 200 metros correspondiente a la Zona de Dominio Restringido, motivo por el cual no es posible precisar con exactitud si "el predio" se ubica dentro o fuera de la Zona de Dominio Restringido, conforme lo señala la Ley N° 26856, Ley de Playas.

**21.** Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantengan dicha contingencia sobre "el predio", éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento,



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 025-2018/SBN-DGPE-SDDI**

debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



**22.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, una vez consentida la presente resolución, 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, 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 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 024-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ELIZABETH LOLA SANCHEZ MINAYA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, 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