



RESOLUCIÓN N° 067-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 936-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JULIO LUIS IPANAQUE CHACALTANA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 33 629,75 m², ubicada en el Sector Playa, distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha, departamento de Ica, el cual se superpone parcialmente sobre un área mayor extensión inscrita a favor del Estado, entiéndase representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11050475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, signado con Registro CUS N° 92199, 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, 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 2 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33485-2016) Julio Luis Ipanaque Chacaltana (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida por el Ingeniero Civil Luis R. Neyra Tubilla (fojas 2); **b)** plano de ubicación-localización-perimétrico lamina ULP-01 respecto de “el predio” emitido en mayo de 2015 por el Ingeniero Civil Luis R. Neyra Tubilla (fojas 6); **c)** copia de su documento nacional de identidad; **d)** certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 1 de septiembre de 2015 por la oficina Registral de Ica



(fojas 10); **e)** copia fedateada de la Inspección Ocular emitida el 15 de octubre de 2010 por el Juez de Paz de Chincha Baja (fojas 22); **f)** copia fedateada de la Inspección Ocular emitida el 18 de septiembre de 2012 por el Juez de Paz de Chincha Baja (fojas 23); **y, g)** comprobantes de pago del impuesto predial cancelados el 13 de julio de 2010 por “el administrado” correspondiente al año 2006 al 2010 ante la Municipalidad distrital de Chincha Baja (fojas 24).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta 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 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 “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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “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 3° 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”, TUPA y “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, el certificado de Búsqueda Catastral del 1 de septiembre de 2015 presentado por “el administrado”, concluye entre otros, que “el predio” se encuentra en el ámbito de la partida N° 11050475 y parcialmente en un ámbito donde no se tiene información gráfica (fojas 10).





RESOLUCIÓN N° 067-2017/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, la información indicada en el considerando precedente ha sido corroborado con el Informe de Brigada N° 1875-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2016 (fojas 48), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, concluyéndose lo siguiente:

“(…)

4.1 El predio de 33 629,75 m², se encuentra superpuesto de la siguiente manera:

- Superpuesto parcialmente con un área de 29 888,68 m² (88,88 %), en ámbito de mayor extensión denominado predio del Estado zona de terreno ribereño al mar, inscrito a favor del **Estado Peruano - representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** en la Partida N° 11050475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N° XI – Sede ICA. Con registro SINABIP N° 2959 y **CUS N° 92182**.

- El área restante de 3 741,07 m² (11,12 %), se encuentra sobre un ámbito donde no se tiene información gráfica, es decir, que no cuenta con antecedentes registrales (sin CUS asignado).

4.2 “El predio” se superpone totalmente en su área de 33 629,75 m² (100,00 %) sobre **Zona de Dominio Restringido** (siguiente franja de 200 metros de ancho paralela a la Línea de más Alta Marea (LAM) referencial), de acuerdo a la Base Gráfica de Plan de Playas elaborado por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia.

(…)”

13. Que, de conformidad con lo expuesto y evaluación de los antecedentes registrales se puede concluir respecto de “el predio” lo siguiente: i) 29 888,68 m² que representa el 88,88 % se encuentra 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 de la Zona Registral N° XI – Sede Ica de acuerdo a lo señalado en el asiento C0001 (fojas 57); ii) 3 741,07 m² que representa el 11,12 % no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia); y, iii) además se encontraría dentro de la Zona de Dominio Restringido. En tal sentido, para la correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio” respecto de la zona de dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

14. 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.

15. 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.



16. 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 verdad, 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).

17. 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 Dirección General de Capitanías (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.

18. 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, 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.

19. Que, en virtud de la normativa glosada, esta Subdirección, mediante Oficio N° 2999-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (fojas 53), solicitó a la DICAPI (entidad competente), que informe si existe delimitación de la línea de alta marea relacionada con “el predio”. Cabe precisar que, mediante oficio N° 3001-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (fojas 54); se comunicó a “el administrado”, respecto de la información solicitada a la citada Dirección.

20. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G.1000-0014, presentado el 16 de enero de 2017 (S.I. N° 02063-2017) (fojas 55), la DICAPI nos manifestó, entre otros, que el área en consulta no cuenta con el estudio ni resolución de aprobación de más alta marea (LAM). En consecuencia, no resulta posible determinar que parte de “el predio”, se encuentra en zona de dominio restringido, información que, conforme se señaló en el décimo tercer considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN se evaluará bajo la normativa especial de playas o de la SBN.

21. Que, en atención a lo expuesto no es posible determinar la ubicación exacta de “el predio” y por tanto que normativa aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la Línea de Alta marea, debiéndose precisar además que 3 741,07 m² que representa el 11,12% de “el predio” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia) lo que será puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para su evaluación.





RESOLUCIÓN N° 067-2017/SBN-DGPE-SDDI

22. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantenga dicha contingencia sobre "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 presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



23. 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; y, el Informe Técnico Legal N° 079-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JULIO LUIS IPANAQUE CHACALTANA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, 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.

Artículo 4°. Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que proceda conforme a sus atribuciones

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES