



## **RESOLUCIÓN N° 090-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de febrero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 400-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PATRICK PAUL HENRI BERTRAND**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 567,4711 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, 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, 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 15 de abril de 2016 (S.I. N° 09577-2016), Patrick Paul Henri Bertrand (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal “d” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó – entre otros – los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida el 14 de junio de 2016 por el Juez de Paz de 2da Nominación de Huarney (fojas 4); **c)** acta de constatación ocular y declaración judicial emitida el 29 de enero de 2016 por el Juez de Paz de 2da Nominación de Huarney (fojas 7); **d)** copia literal de la Partida N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 10); **e)** memoria descriptiva de “el predio”, de enero de 2016 (fojas 32); **f)** copia legalizada del Acuerdo de Concejo N° 009-2016-MPH emitido el 28 de enero de 2016 por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 36); **g)** plano perimétrico (PU-01), de “el predio”, de enero de 2016



(fojas 38); y, **h**) carta N° 102-2016-MPH-GGT emitida el 4 de marzo de 2016 por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 39).

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 la solicitud, 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, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 809-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2016 (fojas 40), el cual concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación técnica de "el predio", con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente con 402,10 m<sup>2</sup> (70.73%) en ámbito de mayor extensión (155 600,34 m<sup>2</sup>) denominado **Parcela 02-A**, inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° **11027482** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma, en



## RESOLUCIÓN N° 090-2017/SBN-DGPE-SDDI

virtud de lo dispuesto por la Resolución N° 141-2006/SBN-GO-JAR de fecha 26.10.2006, con Registro SINABIP N° 4914 del Libro de Ancash y el Registro CUS N° 95758.

- El saldo de área de 165,3711 m<sup>2</sup> (29.27%) en ámbito de mayor extensión (5 403 663,99 m<sup>2</sup>) **denominado Área Remanente A**, inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° 11004346 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma, signado con Registro SINABIP N° 2624 del Libro de Ancash y el Registro CUS N° 3186, donde se observan 3 procesos judiciales aun no concluidos, por delito de Usurpación, reivindicación y desalojo siendo el demandante la SBN. Se revisó el aplicativo SINABIP, **donde se registran 3 procesos judiciales no concluidos, que corresponde a Usurpación, desalojo y reivindicación, siendo el demandante la SBN contra terceros.**

- 4.2 De los documentos presentados se revisó el acta de constatación Ocular y Declaración Judicial del 14.06.2010, expedida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de esta Localidad Don Eliseo Digno Maguiña Colonia, que señala entre otros que *el terreno es destinado para uso de campamento urbano en forma permanente y vivienda entre los meses de enero a marzo, cuenta con una construcción de dos pequeñas habitaciones con material prefabricado en madera, unos pequeños muros de material rústico para dar estabilidad a las habitaciones y un piso de cemento, en el interior se puede observar un catre de madera, colchonetas, material de pesca artesanal y sillas playeras, también se observan tres sombrillas...*
- 4.3 De lo antes señalado se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del Programa de Google Earth que se tiene como apoyo técnico referencial, a fin de verificar si "el administrado" cumple con la causal invocada referida al literal d), que señala "...pero se ejercite sobre el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por Obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros...", sin embargo visto las imágenes en el año 2003 (imagen 1), el predio no está delimitado con obras civiles, no se observa ocupación sobre el predio, aparentemente correspondería a un terreno eriazo, en el año 2015 (imagen 2), dicha situación continuaría, en tanto no se observa ocupación, ni delimitación consolidada de "el predio", por lo que no se tiene certeza si la información del acta de constatación ocular corresponda a "el predio", no obstante también se observa que éste se encuentra aprox. a 120.00 ml del mar, aparentemente dentro de la zona de dominio restringido, sin embargo no es posible determinarlo con certeza en tanto no se cuenta con la línea de alta Marea (LAM) elaborada y definida por el ente competente la Dirección de Capitánías y Guardacostas DICAPI, asimismo existe un acantilado que rompería la continuidad Geográfica, lo cual será corroborado en la etapa correspondiente.
- 4.4 Asimismo, revisado la Base Gráfica del Plan de Playas, (R:), se ubicó el plano referencial (Tramo-07) y Plano 34,Pol.36 del Dpto. de Ancash y que comparado con "el predio", éste se encontraría parcialmente en zona de playa y en zona de dominio restringido, además en zona donde



no existe continuidad geográfica en tanto se superpone sobre un peñasco tal y como se detalla a continuación:

- Parcialmente con 1,97 m<sup>2</sup> (0,36%) en Zona de Playa.
- Parcialmente con 161,74 m<sup>2</sup> (28,45%) en zona de Dominio Restringido.
- El Saldo de área de 404,76 m<sup>2</sup> (71,20%) se encuentra fuera del límite de la zona de playa y Dominio restringido.

(...)"

12. Que, de la evaluación técnica y de la revisión de los antecedentes registrales se puede concluir, respecto de "el predio", lo siguiente: **i**) 402,10 m<sup>2</sup> (que representa el 70.73% de "el predio"), se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión denominado Parcela 02-A, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 11027482 del Registro de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signada con CUS N° 95758 (fojas 55); **ii**) 165,3711 m<sup>2</sup> (que representa el 29.27% de "el predio"), se encuentra inscrito dentro de un ámbito de mayor extensión denominado Área Remanente A, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signada con CUS N° 3186 (fojas 44); **iii**) se advierte que recaerían 3 procesos judiciales no concluidos sobre usurpación, desalojo y reivindicación, seguidos por la SBN contra terceros; **iv**) 1,97 m<sup>2</sup> (que representa el 0.36% de "el predio") se encontraría en Zona de Playa; **v**) 161,74 m<sup>2</sup> (que representa el 28.45% de "el predio") se encontraría en Zona de Dominio Restringido; **vi**) 404,76 m<sup>2</sup> (que representa el 71.20% de "el predio") se encontraría fuera del límite de la Zona de Playa y de la Zona de Dominio Restringido; y, **vii**) no se cuenta con la línea de alta marea.

13. Que, en relación a los procesos judiciales, esta Subdirección, mediante Memorando N° 3340-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informe sobre los procesos judiciales que afectan a "el predio" (fojas 60). En atención a lo expuesto, mediante Memorando N° 1392-2016/SBN-PP del 28 de octubre de 2016, la Procuraduría Pública nos informa sobre la existencia de tres (3) procesos judiciales que son: usurpación, reivindicación judicial y desalojo, donde esta Superintendencia es demandante contra terceros (fojas 64).

14. Que, en atención a lo señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, se advierte que si bien es cierto "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, para una 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 playa y la zona de dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

15. 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.

16. 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



## **RESOLUCIÓN N° 090-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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.

17. 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).

18. 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.

19. 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.

20. Que, en virtud de la normativa glosada, esta Subdirección, mediante Oficio N° 2376-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016 (fojas 61), 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° 2422-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (fojas 63); se comunicó a “el administrado”, respecto de la información solicitada a la citada Dirección y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia.

21. Que, mediante Oficio N° 2726-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016, esta Subdirección reiteró lo solicitado a la DICAPI (fojas 66). Asimismo, mediante Oficio G.1000-0913, presentado el 6 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33873-2016), la DICAPI nos solicita un (1) cuadro de coordenadas geográficas y UTM del área en consulta, referidos al Datum Geodésico WGS-84 para continuar con la evaluación de lo solicitado (fojas 67).



22. Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 3022-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016, esta Subdirección cumple con remitir la documentación técnica solicitada por la DICAPI (fojas 68). Sin embargo, mediante Oficio G.1000-0963, presentado el 14 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34557-2016), la DICAPI nos reitera que enviemos la documentación técnica solicitada (fojas 69). Cabe precisar que, mediante Oficio N° 310-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017, se informó a “el administrado” que se está reiterando lo solicitado a la DICAPI (fojas 74).

23. Que, ante el requerimiento descrito en los considerandos precedentes, mediante Oficio G.1000-024, presentado el 27 de enero de 2017 (S.I. N° 02755-2017), la DICAPI nos manifestó, entre otros, que el área en consulta no cuenta con el estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM), asimismo nos informa que se encuentra dentro de un área para balneario, aprobada mediante Resolución Suprema N° 17-1960 DBN del 21 de marzo de 1960, en favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 70). Al respecto, la citada resolución suprema declara reservar el establecimiento de una playa para que sea utilizada como balneario por los vecinos de Huarmey, al haber quedado inutilizada las playas vecinas por la instalación de industrias pesqueras (fojas 73).

24. Que, en consecuencia, no resulta posible determinar si “el predio”, se encuentra en zona de dominio restringido, información que, conforme se señaló en el décimo quinto 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.

25. 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.

26. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección 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, 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, los Informes Técnico Legal N° 0101-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 0102-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero de 2017.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PATRICK PAUL HENRI BERTRAND**, 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, de conformidad con el vigésimo séptimo considerando de la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.-**

POI 5.2.1.8



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