



RESOLUCIÓN N° 094-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 419-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DANIEL JAVIER SANCHEZ NAVARRETE HERRERA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 650,00 m², ubicada en el Sector Chamberi, distrito de Tambo de Mora, 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° 11050604 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 memorando N° 741-2016/SBN-SG-UTD del 16 de mayo de 2016 (fojas 1) la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, nos traslada el escrito presentado el 12 de mayo de 2016 por Daniel Javier Sanchez Navarrete Herrera (en adelante “el administrado”) mediante el cual peticiona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (S.I. N° 12359-2016) y el escrito presentado el 16 de mayo de 2016 (S.I. N° 12631-2016); mediante el cual “el administrado” varía su petitorio, en el extremo que solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal a) del artículo 77° de “el reglamento” (fojas 2 y 18). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: a) copia simple de su documento



nacional de identidad (fojas 4); **b)** certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 23 de octubre de 2015 por la Oficina Registral de Chincha (fojas 7); **c)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida por el arquitecto Jose S. Paredes García (fojas 21); **d)** plano de ubicación y localización lamina UL/L-1 emitido en febrero de 2016 por el arquitecto Jose S. Paredes García (fojas 22); y, **e)** copia literal de la partida registral N° 40012792 emitida por la Oficina Registral de Lima el 16 de mayo de 2016 (fojas 27).



4. Que, el 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 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 complementa 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 23 de octubre de 2015 presentado por “el administrado”, concluye entre otros, que “el predio” se encuentra en el ámbito de la partida N° 11050604 y parcialmente en un ámbito donde no se tiene información gráfica (fojas 7)





RESOLUCIÓN N° 094-2017/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, la información indicada en el considerando precedente ha sido corroborado parcialmente en el Informe de Brigada N° 1711-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016 (fojas 33), y plano de diagnóstico N° 3860-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2016 (fojas 36), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", concluyéndose lo siguiente:

"(...)

4.1 El predio de 2 650,00 m², se encuentra superpuesto de la siguiente manera:

- Superpuesto parcialmente con un área de 2 407,88 m² (90,86 %), en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Estado Peruano - representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** en la Partida N° **11050604** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N° XI – Sede Ica y con el **CUS N° 50641**.

- El área restante de 242,12 m² (9,14 %), en ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° **40012792**, propiedad de "el administrado".

4.2 "El predio" se ubica:

- Superpuesto parcialmente con un área de 463,36 m² (**17,49 %**), en **Zona de Playa** (Franja de 50 metros de ancho paralela a la Línea de más Alta Marea (LAM) referencial).

- Superpuesto parcialmente con un área de 2 186,63 m² (**82,51 %**), en **Zona de Dominio Restringido** (siguiente franja de 200 metros de ancho paralela a la Línea de más Alta Marea (LAM) referencial).

"(...)"

13. Que, de conformidad con lo expuesto y evaluación de los antecedentes registrales se puede concluir respecto de "el predio" lo siguiente: i) 2 407,88 m² que representa el 90,86 % se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11050604 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 43), asimismo en el asiento B00003 se encuentra inscrito el inicio de trámite de cierre parcial de la presente partida por duplicidad con inscripción incompatible con la partida registral N° 40012792; ii) 242,12 m² que representa el 9,14 % se encuentra inscrito a favor de "el administrado" en la Partida Registral N° 40012792 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 26); iii) 463,36 m² que representa el 17,49% se encontraría en Zona de Playa; y iv) 2 186,63 m² que representa el 82,51 % se encontraría en 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 del área que se encuentra inscrita a favor del Estado y la cual a su vez se encontraría ubicada en la zona de playa protegida (zona de playa y de dominio restringido), pues con ello se determinará la ubicación exacta 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 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).



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° 2795-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2016 (fojas 38), 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° 3000-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (fojas 40); 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.1000-1020, presentado el 3 de enero de 2017 (S.I. N° 00147-2017) (fojas 41), 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



RESOLUCIÓN N° 094-2017/SBN-DGPE-SDDI

determinar que parte del área que se encuentra inscrita a favor del Estado, 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.



21. Que, en atención a lo expuesto podemos concluir en relación al área que se encuentra inscrita a favor del Estado, no es posible determinar su ubicación exacta y por tanto que normativa aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea; y, en relación al área de 242,12 m² que representa el 9,14%, no es propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no puede ser materia de acto de disposición al ser titularidad de particulares; razones para declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”; en tanto se mantenga dicha contingencia sobre “el predio”.

22. 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, el Informe Técnico Legal N° 110-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DANIEL JAVIER SANCHEZ NAVARRETE HERRERA**, 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, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



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