




RESOLUCIÓN N° 110-2017/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 15 de febrero de 2017

VISTO:




El Expediente N° 628-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CORPORACIÓN SEA FINS**, representada por Eduardo Jose Ergasto Velarde Silva, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 102 611,12 m², ubicada en el Sector Yaya, distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, 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° 21142791 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con Registro CUS N° 55255 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP; 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 27 de junio de 2016 (S.I. N° 16887-2016) la **CORPORACIÓN SEA FINS S.A.C.**, representada por Eduardo Jose Ergasto Velarde Silva, según poderes inscritos en la partida registral N° 13440562 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal “b” del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Eduardo Jose Ergasto Velarde Silva (foja 4);

b) copia simple de la partida registral N° 13440562 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (foja 5); c) copia simple del Oficio N° 1885-2016-PRODUCE/DGCHD-DIAC del 20 de mayo de 2016, emitido por la Dirección General de Extracción y Producción Pesquera para Consumo Humano Directo del Ministerio de la Producción (foja 13); d) documento descriptivo del Proyecto de Acuicultura Corporación SEA FINS S.A.C. (foja 14); e) copia simple de la publicación en el Diario El Peruano del Decreto Legislativo N° 1195, que aprueba la Ley General de Acuicultura, publicada el 30 de agosto de 2015 (foja 24); f) copia simple de la copia fedateada de la Resolución Directoral N° 048-2016-PRODUCE/DGCHD del 26 de enero de 2016, emitido por la Dirección General de Extracción y Producción Pesquera para Consumo Humano Directo del Ministerio de la Producción (foja 32); g) memoria descriptiva de “el predio” de junio de 2016, suscrito por el Ingeniero Geógrafo Elmer Lilian Leon Munaylla (foja 36); h) plano perimétrico y de ubicación de “el predio” de junio de 2016, suscrito por el Ingeniero Geógrafo Elmer Lilian Leon Munaylla (foja 37); i) original del Certificado de Habilidad del Ingeniero Geógrafo Elmer Lilian Leon Munaylla, emitido por el Colegio de Ingenieros el Perú, el 22 de junio de 2016 (foja 38); y, j) CD conteniendo información técnica en formato digital (foja 40).




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 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, 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 6.5) de la “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 numeral 1) del artículo 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 una actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 110-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 se emitió el Informe de Brigada N° 1343-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2016 (foja 41), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, concluyéndose lo siguiente:

(...)

4.1 “El predio” se encuentra gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 5 657,04 m² (representa el 5,51 % de “el predio”), con el ámbito inscrito a favor del Estado, en la partida N° 21142791 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, con CUS N° 55255.
- Y el área que de 96 954,08 m² (representa 94,49 % de “el predio”), superpuesta con un ámbito sin inscripción registral a favor del **Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**; de la cual un área de 95 273,57 m² (representa el 92,85 % de “el predio”) se encuentra superpuesto con un ámbito dispuesto en primera inscripción de dominio a favor del Estado, mediante Resolución N° 0066-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de enero del 2016, la cual aún no se encontraría inscrita en los Registros Públicos.

4.2 Al no contar esta Superintendencia con la información gráfica de la línea de más alta marea determinada por la DICAPI en el área de interés, sin embargo se cuenta con el Plano N° PPCP-LS-01 (21/06/2013) elaborado por la *Subdirección de Supervisión (X:\SDS\SUPERVISIÓN DE PLAYAS\6.-LIMA\OBJETIVO ESPECIFICO N° 1_2013\PROVINCIAS\CAÑETE\ENTREGABLE N° 2)*, el en el que se identifican referencialmente la línea de alta marea, el área de playa y la zona de dominio restringido en el área de interés, con el que se comparó “el predio” determinándose que se encontraría 18,82 % en área de playa y en un 81,18 % en zona de dominio restringido. Dicha información es de carácter referencial por ser resultado únicamente de evaluación de gabinete y al ser la línea de alta marea referencial.

(...)

12. Que, de conformidad con lo expuesto y de la evaluación de los antecedentes registrales se puede concluir respecto de “el predio” lo siguiente: **i) 5.51% del área de “el predio” que corresponde a 5 657,04 m², se encuentra inscrito a favor del Estado** en la partida registral N° 21142791 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de acuerdo a lo señalado en el asiento G0001 (foja 49); **ii) 92,85 % del área de “el predio” que corresponde a 95 273,57 m² se encuentra superpuesto con un ámbito dispuesto en primera inscripción de dominio a favor del Estado**, mediante Resolución N° 0066-2016/SBN-DGPE-SDAPE



del 28 de enero de 2016, la cual aún se encuentra en trámite de inscripción ante los Registros Públicos; y, **iii) 1.64% del área de “el predio” que corresponde a 1 680,51 m², no se encuentra inscrito a favor del Estado**, así como tampoco cuenta con Resolución que disponga la primera inscripción de dominio; **iv)** asimismo, “el predio” se encontraría 18.82 % en área de playa y 81.18 % en zona de dominio restringido.

13. Que, respecto al 1.64% de “el predio”, queda demostrado que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, motivo por el cual no puede ser objeto de venta directa, tal como lo prescribe el artículo 48^{o1} de “el Reglamento”; por tanto, respecto a este porcentaje de “el predio” lo solicitado deviene en improcedente, Sin perjuicio de ello, se cursará comunicación a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe el inicio de las acciones para la inscripción a favor del Estado, conforme a sus atribuciones.

14. Que, en relación al área restante, entiéndase 98.36% de “el predio”, que se encuentra sobre área de titularidad del Estado (inscrita o con resolución de primera de dominio), para la correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de esta parte 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.

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 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

¹ 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.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos



RESOLUCIÓN N° 110-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 determinar 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° 2250-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 (foja 51), solicitó a la DICAPI (entidad competente), que informe si existe delimitación de la línea de alta marea relacionada con “el predio”; ante el requerimiento señalado, mediante Oficio V. 200-0819, presentado el 4 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30417-2016) (fojas 53), la DICAPI requirió remitir un (1) cuadro de coordenadas geográficas y UTM, de “el predio” referidos al DATUM Geodésico WGS-84, con la finalidad de emitir el pronunciamiento respectivo.

21. Que, mediante Oficio N° 2717-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016 (foja 54), se adjuntó la información técnica requerida, la misma que fue remitida a DICAPI; siendo que mediante Oficio G. 1000-1043 presentado el 11 de enero de 2017 (S.I. N° 00986-2017) (foja 55), la DICAPI nos informa, 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 área de playa, así como tampoco resulta posible determinar que parte de “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido, información que, conforme se señaló en el décimo cuarto 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.

22. Que, en atención a lo expuesto no es posible determinar la ubicación exacta del 98.36% de “el predio” que cuenta con inscripción registral y/o con resolución de inscripción de primera de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y por tanto que normativa aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la Línea de Alta Marea; por tanto, no es factible continuar con la evaluación de lo solicitado. Cabe precisar, que mediante



Memorando N° 546-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de febrero de 2017, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, informa a esta Subdirección que el trámite registral respecto de la resolución que aprueba la primera inscripción de dominio sobre el área de 95 273,57 m² que representa el 92.85 % de “el predio”, se encuentra suspendida por encontrarse en trámite los títulos N° 9412-2015 y N° 1243689-2016.

23. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantenga dicha contingencia sobre el 98.36% 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 presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

24. 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° 127-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CORPORACIÓN SEA FINS**, representada por Eduardo Jose Ergasto Velarde Silva, 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.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



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