



## **RESOLUCIÓN N° 149-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de marzo de 2018

### **VISTO:**

El expediente N° 793-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SONIA MARLENI MAGUIÑA CASTILLO Y ROXANA VIOLETA MAGUIÑA RUIZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 28 914,64 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector El Mirador, en el distrito de Culebras, provincia de Huarmey y departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11028159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 102493; 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”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 Sub Dirección 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 20 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32160-2017), Sonia Marleni Maguiña castillo y Roxana violeta Maguiña Ruiz (en adelante “las administradas”), peticionan la venta directa de “el predio” en virtud del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de sus Documentos Nacional de Identidad (fojas 7 y 8); **2)** plano perimétrico de agosto de 2015 suscrito por el arquitecto César Antoni Carbonell Bazán (foja 9); **3)** memoria descriptiva de agosto de 2015 suscrito por el arquitecto César Antoni Carbonell Bazán (fojas 10 al 12); **4)** declaración jurada de autoevalúe (HR-PU) y comprobantes de pago de los años 2017, 2016 y 2015 (fojas 13 al 23); **5)** copia de la búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral N° VII Sede Huaraz el 21 de enero de 2016 (fojas 24); **6)** copia simple del certificado de jurisdicción emitido por la Municipalidad Distrital de



Culebras el 26 de octubre de 2012 (fojas 25); **7)** copia simple del certificado de posesión emitido por la gobernación de Huarmey el 20 de noviembre de 2006 (fojas 26); **8)** copia simple de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de Culebra el 1 de noviembre de 2014 (fojas 27); **10)** copia del acta de garantías posesorias y patrimoniales emitido por el Juez de Paz de Culebra el 2 de noviembre de 2014 (fojas 28); **11)** copia del acta de constatación ocular y judicial emitido por el Juez de Paz del distrito de Culebra el 1 de noviembre de 2014 (fojas 29); **12)** copia simple de la constancia de posesión emitido por el Gobierno Regional de Ancash el 23 de octubre de 2013 (fojas 30); **13)** copia certificada de la partida registral N° 11028159 del Registro de predios de la oficina registral de Casma Zona Registral N° VII Sede Huaraz (fojas 31 al 32); **14)** copia simple de un Oficio N° 3420-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de agosto de 2016, copia de la Resolución N° 947-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2015, emitido por esta Superintendencia (fojas 34 al 36); **15)** copia certificada de la Memoria Descriptiva N° 2384-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de setiembre de 2015 y el plano perimétrico – ubicación emitido 28 de setiembre de 2015 suscrito por Rocio Gómez Quispe (fojas 40); **16)** tres fotografías (fojas 42 y 43); y, **17)** copias simples de los documentos descritos en el numeral 4,5,6 al 13 (fojas 49 al 62).

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 compra venta directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de 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 un predio de dominio privado del Estado, 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 Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea **propiedad del Estado** representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la **libre disponibilidad** de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





## RESOLUCIÓN N° 149-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la calificación esta Subdirección a través del Informe Preliminar N° 451-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2017 (fojas 63) evaluó la documentación técnica citada en el tercer considerando de la presente resolución concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** si bien “las administradas” solicitan el área de 28 914,64 m<sup>2</sup>; sin embargo del desarrollo de coordenadas indicadas en la documentación técnica dio como resultado el área de 30 012,15 m<sup>2</sup> la que es materia del presente análisis; **ii)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11028159 del Registro de Predios de Casma (fojas 63); **iii)** se encontraría dentro de la zona de dominio restringido que corresponde a la franja de 200 metros ubicada a continuación del área de playa, por lo que, a fin de realizar una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio” a efectos de establecer si es aplicable la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN; y, **iv)** se encontraría dentro del ámbito de derecho de vía de la carretera panamericana norte la cual deberá descartarse, de ser el caso en campo.



11. 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.



12. 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.



13. 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.

14. 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.

15. Que, en virtud de la normativa glosada, esta Subdirección, mediante Oficio N° 229-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2018 (fojas 67), solicitó a la DICAPI (entidad competente), que informe si existe delimitación de la línea de alta marea relacionada con “el predio”. Cabe indicar que la consulta efectuada fue puesta en conocimiento de “las administradas”, mediante Oficio N° 292-2018/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 8 de febrero de 2018 (fojas 68).

16. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G.1000-241, presentado el 15 de febrero de 2018 (S.I. N° 05228-2018) (fojas 69), la DICAPI nos manifestó, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea; en tal sentido, no es posible determinar la ubicación exacta de “el predio” y por tanto que norma a aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea.

17. Que, en atención a lo expuesto podemos concluir que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrita a favor del Estado, también es cierto que no se cuenta con la LAM, aprobada por la DICAPI, la que resulta necesaria a fin de determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio”, respecto de la zona de dominio restringido que pudiera comprender; pues con ello se determinaría la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volverse a peticionar dicha área y de contar con una LAM que determine su ubicación exacta y la normativa aplicable, esta Subdirección deberá tener en cuenta lo señalado en el numeral iv) del décimo considerando de la presente resolución a fin de establecer el área de libre disponibilidad en relación a “el predio”.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N°213-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 157-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SONIA MARLENI MAGUIÑA CASTILLO Y ROXANA VIOLETA MAGUIÑA RUIZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 149-2018/SBN-DGPE-SDDI**



**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 8.0.1.8



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

