



## **RESOLUCIÓN N° 242-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de abril de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 330-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE ANTONIO PILCO VERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área 57 875,00 m<sup>2</sup>, denominado "Playa del Sol" ubicado en el distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de Ica, superpuesto sobre el área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11036675 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, identificado con CUS N° 93323 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 2 de marzo de 2016 (S.I. N° 04840-2016) **ENRIQUE ANTONIO PILCO VERA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "a" y "d" del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de "el predio" de febrero de 2016, suscrita por el Ingeniero Civil, Jesús Oswaldo Reyes Tipismana (foja 3); **b)** copia certificada de Constancia de Posesión del 21 de marzo de 2013, por un área de 94.28364 has., emitida por el Gobernador del distrito de San Clemente, Prefectura de la provincia de Pisco (foja 4); **c)** copia certificada de la Esquela de Observación del 3 de febrero de 2004, respecto de un área de 94.28364 has.,

emitida por SUNARP (foja 5); **d**) copia certificada de la solicitud de publicidad registral sobre inexistencia de inscripción registral a favor de terceros (foja 6); **e**) copia certificada de recibos de pago ante la Oficina Registral Regional (foja 7); **f**) copia certificada del Certificado de Zonificación del 3 de enero de 2004, emitido por la División de Catastro y Diseño Urbano de la Municipalidad Provincial de Pisco (foja 9); **g**) copia certificada del Acta de Visita del 1 de marzo de 2016, emitida por el Gobernador del distrito de San Clemente – Pisco (foja 10); **h**) tomas fotográficas de “el predio” (foja 11); y, **i**) plano de localización y de ubicación de febrero de 2016, suscrito por el Ingeniero Civil, Jesús Oswaldo Reyes Tipismana (foja 17).



4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 4 de marzo de 2016 (S.I. N° 05037-2016), “el administrado”, señala que procede al levantamiento de las observaciones respecto de la solicitud descrita en el considerando precedente (foja 18), adjuntando para ello los siguientes documentos: **a**) copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral del 14 de diciembre de 2015, emitido por SUNARP (foja 19); **b**) copia certificada del comprobante de pago de impuesto valor del patrimonio predial del año 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente, con sello de cancelación de fecha 03 de marzo de 2016 (foja 21); **c**) copia certificada de la Declaración Jurada HR y PR del año 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (foja 22); **d**) copia certificada del comprobante de pago de impuesto valor del patrimonio predial del año 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de San Clemente, con sello de cancelación de fecha 03 de marzo de 2016 (foja 24); **e**) copia certificada de la Declaración Jurada HR y PR del año 2015, emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (foja 25); **f**) copia certificada del comprobante de pago de impuesto valor del patrimonio predial del año 2010, emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente, con sello de cancelación de fecha 17 de diciembre de 2010 (foja 27); **g**) copia certificada de la Declaración Jurada HR y PR del año 2010, emitida por la Municipalidad Distrital de San Clemente (foja 28); **h**) copia certificada de la Resolución Directoral Regional N° 00563-2013-GORE-ICA-DRSP del 8 de noviembre de 2013, emitida por la Dirección Regional de Saneamiento de la Propiedad del Gobierno Regional de Ica (foja 30); y, **i**) copia del cargo de la solicitud de ingreso N° 04840-2016, presentada ante esta Superintendencia (foja 35).



5. 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”).



6. 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”.

7. 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 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

## RESOLUCIÓN N° 242-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. 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; en el mismo sentido, 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.

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 es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, TUPA y “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, efectuada la calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 1699-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2016 (foja 39), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, concluyéndose lo siguiente:



“(…)”

4.1 De la evaluación técnica en la Base Gráfica de propiedades del Estado, “el predio” de 57 875,00 m<sup>2</sup>, se encuentra en la totalidad de su área dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Estado Peruano - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la Partida Registral N° 11036675 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 93323. Cabe indicar, que el área solicitada representa el 10,50 % del área total inscrita de 551,261.49 m<sup>2</sup>.

4.2 Para el supuesto de venta directa sustentado en la causal a), “el administrado” no presentó documentos que acrediten que su propiedad colinda con “el predio”.

4.3 De la base gráfica de DICAPI (Dirección de Capitanías y Guardacostas), que obra en el acervo digital de esta superintendencia, no se registra información gráfica de la línea de alta marea (LAM), del ámbito donde se encuentra “el predio”, por lo que no es posible determinar si éste se encuentra dentro de la Zona de dominio restringido, en tanto que, de las imágenes visualizadas, “el predio” se encuentra ubicado paralelo al litoral costero a una distancia a aproximada de 230,00 mts.

4.4 De la consulta en el Geoservidor SERNANP SIG (Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas) “el predio”, **no se encuentra dentro la zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas**, en tanto que se aprobó la nueva delimitación de la zona de Amortiguamiento de éste y el Plan Maestro de la Reserva Nacional de Paracas mediante Resolución Presidencial N° 020-2016-SERNANP, del 29.01.2016.



4.5 De la Base Gráfica de la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM), éste se superpone parcialmente con un área de 2 918,06 m<sup>2</sup> (5,04%) en el distrito El Carmen de la Provincia de Chincha y el área restante de 54 956,94 m<sup>2</sup> (94,96%) en el distrito de San Clemente de la Provincia de Pisco.

(...)

4.7 Es necesario advertir que según la Base Gráfica de Plan de Playas (P:) elaborado por la Subdirección de Supervisión (P:\SDS\ SUPERVISIÓN DE PLAYAS \8.- ICA\OBJETIVO ESPECIFICO N° 1\_2013\ ICA\_NORTE\ENTREGABLE N° 3\PROVINCIA DE PISCO\SAN CLEMENTE\ PPCP-ICN-05), donde se encuentran identificadas referencialmente la línea de alta marea, la zona de playa y la zona de dominio restringido en el área de interés, como producto de la verificación en campo, "el predio" **se encontraría en Zona de Humedales.**

(...)"



12. Que, en tal sentido 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 dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

13. 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.



14. 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.

15. 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 regula 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.



16. Que, en virtud de la normativa glosada y el Informe de Brigada descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución esta Subdirección procedió a requerir información a la DICAPI, con Oficio N° 3128-2016/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 30 de diciembre de 2016 (foja 49), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio": Sin perjuicio de ello y a fin de aclarar paralelamente otros puntos descritos en la evaluación técnica se efectuaron las siguientes consultas: i) con Oficio N° 3127-2016/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 30 de diciembre de 2016 (foja 48), se solicitó a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia de Consejo de Ministros (en adelante "la Dirección") nos informe la



## **RESOLUCIÓN N° 242-2017/SBN-DGPE-SDDI**

jurisdicción en la que se encuentra “el predio”, y si el mismo se encuentra inmerso en un conflicto por demarcación territorial entre los distritos de San Clemente y El Carmen; y, **ii)** con Oficio N° 3129-2016/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 30 de diciembre de 2016 (foja 50), se solicitó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA), con relación a la zona de humedales, nos informe si sobre “el predio” existen restricciones o limitaciones para actos de disposición. Cabe indicar que las consultas efectuadas fueron puestas en conocimiento de “el administrado”, mediante Oficio N° 414-2017/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 20 de febrero de 2017 (foja 61).



**17.** Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G. 1000-0011 presentado el 16 de enero de 2017 (S.I. N° 02066-2017) (foja 56), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM). En tal sentido, no resulta posible determinar qué parte de “el predio”, se encuentra en área de playa, ni qué parte de éste se encuentra en zona de dominio restringido, información que, conforme se señaló en el décimo segundo considerando de la presente resolución, resulta relevante; 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.



**18.** Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente; 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 procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

**19.** Que, sin perjuicio de lo señalado, si bien se ha determinado la improcedencia de lo solicitado, resulta pertinente mencionar que “la Dirección” y la ANA, han absuelto las consultas realizadas, señalando lo siguiente: **i)** con Oficio N° 10-2017-PCM/DNDT recibido el 12 de enero de 2017 (S.I. N° 01172-2017), “la Dirección”, nos informa, que las provincias de Pisco y Chincha no han iniciado el proceso de demarcación territorial, a cargo del Gobierno Regional de Ica, establecido en la Ley N° 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial y su Reglamento; por tal motivo no es factible determinar la jurisdicción en la que se encuentra “el predio” (foja 54), y, **ii)** con Oficio N° 018-2017-ANA-DCPRH recibido el 9 de marzo de 2017 (S.I. N° 07073-2017), la ANA remite el Informe Técnico N° 012-2017-ANA-DCPRH-ERH-SUP/SEF, del 3 de marzo de 2017, elaborado por la Dirección de Conservación y Planeamiento de Recursos Hídricos, en el cual se concluye que “el predio” no posee ninguna limitación para actos de disposición (venta directa), puesto que no constituye cuerpo de agua, cauce, rivera, faja marginal o cualquier otro bien natural o artificial asociado al recurso hídrico (foja 63).



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° 289-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2017.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ENRIQUE ANTONIO PILCO VERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** Poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

**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