



RESOLUCIÓN N° 394-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de junio de 2017

VISTO:

El expediente N° 841-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE ANTONIO PILCO VERA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 9,2824 ha (92 823,58 m²), ubicado en el Sector Camacho, distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de Ica; 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 4 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30437-2016), Enrique Antonio Pilco Vera (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Jesús Oswaldo Reyes Tipismana, en octubre de 2016 (fojas 4); **3)** plano perimétrico y localización suscrito por el ingeniero civil Jesús Oswaldo Reyes Tipismana, en octubre de 2016 (fojas 5); **4)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chíncha de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, el 14 de diciembre de 2015 (fojas 6); **5)** copia certificada del acta de visita, suscrita por el teniente gobernador del Centro Poblado Camacho, el 26 de octubre de 2016 (fojas 7); **6)** copia certificada de la solicitud de constancia de zonificación del 23 de enero de 2004 (fojas 8); **7)** copia certificada del certificado de zonificación, emitido por la Municipalidad provincial de Pisco, el 3 de enero de 2004 (fojas 9); **8)** copia certificada

de constancia de posesión, emitida por el Gobernador del distrito de San Clemente, el 21 de marzo de 2003 (fojas 10); **9**) copia certificada de recibo de pago de impuesto predial N° 001186, cancelada ante la Municipalidad Distrital de San Clemente, el 3 de marzo de 2016 (fojas 11); **10**) copia certificada de la declaración jurada de impuesto predial del año 2016 (fojas 12); **11**) copia certificada de recibo de pago de impuesto predial N° 001184, cancelada ante la Municipalidad Distrital de San Clemente, el 3 de marzo de 2016 (fojas 14); **12**) copia certificada de la declaración jurada de impuesto predial del año 2015 (fojas 15); **13**) copia certificada de recibo de pago de impuesto predial N° 001183, cancelada ante la Municipalidad Distrital de San Clemente, el 3 de marzo de 2016 (fojas 17); **14**) copia certificada de la declaración jurada de impuesto predial del año 2014 (fojas 18); **15**) copias certificadas de recibos de pago por concepto de impuesto predial Nros 01182 y 03150, canceladas ante la Municipalidad Distrital de San Clemente, el 3 de marzo y 1 de agosto de 2013, respectivamente (fojas 20); **16**) copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2013 (fojas 22); **17**) copia certificada de recibo de pago de impuesto predial N° 001916, cancelada ante la Municipalidad Distrital de San Clemente, el 16 de abril de 2012 (fojas 24); **18**) copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2012 (fojas 25); **19**) copias certificadas de recibos de pago de impuesto predial N° 002900 y N° 003343, canceladas ante la Municipalidad Distrital de San Clemente, el 4 de mayo y 24 de junio de 2011, respectivamente (fojas 27); **20**) copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2011 (fojas 29); **21**) copia certificada de recibo de pago de impuesto predial N° 004696, cancelada ante la Municipalidad Distrital de San Clemente, el 17 de diciembre de 2010 (fojas 31); **22**) copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2010 (fojas 32); **23**) copia certificada de recibo de pago por inscripción de predio rústico, cancelada ante la Municipalidad Distrital de San Clemente, el 17 de diciembre de 2010 (fojas 34); **24**) copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2004 (fojas 35); **25**) copia certificada de constancia de no adeudo de impuesto predial, emitida por la Municipalidad Distrital de San Clemente, el 17 de diciembre de 2010 (fojas 37); y, **26**) copia simple de fotografías (fojas 35).



4. Que, el presente 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 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.



RESOLUCIÓN N° 394-2017/SBN-DGPE-SDDI

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", TUPA y la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en el caso concreto, "el administrado" indica en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución que "el predio" se encuentra inscrito como dominio del Estado en las partidas registrales Nros 11044075, 11000339 y 11036675; adjuntando además el certificado de búsqueda catastral del 14 de diciembre de 2015 (fojas 6), del cual se advierte que corresponde a un área de mayor extensión (362 535.31 m²) por lo que no guarda correspondencia con el área de "el predio" (9.2824 Has o 92 824 m²).

11. Que, de otro lado, esta Subdirección procedió a revisar los antecedentes registrales advirtiendo lo siguiente: **i)** el área inscrita en la partida registral N° 11044076 es de titularidad de Estrategia Consultores S.A.C (fojas 65); **ii)** el área inscrita en la partida registral N° 1100039 es de titularidad de Corporación MGB S.A (fojas 47); y **iii)** el área inscrita en la partida registral N° 11036675 la cual si es de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia (fojas 69).

12. Que, asimismo esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2017 (fojas 43) evaluó la documentación citada en el tercer considerando de la presente resolución concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra totalmente en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; sin embargo, no descarta superposición con propiedad de terceros; **ii)** no es posible determinar si el certificado de búsqueda catastral corresponde con "el predio" toda vez que discrepan en área, tal como también se indicó en el considerando que antecede; **iii)** no se cuenta con la Línea de Alta Marea (LAM); por lo que referencialmente 51 173.02 m² (55.13 %) se encontraría sobre la zona de dominio restringido y 41 650.56 m² (44.87 %) se encontraría fuera de la zona de playa protegida.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde a esta Subdirección determinar si "el predio" puede ser objeto de venta directa.

14. Que, en atención a lo expuesto, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: **i)** "el predio" según la evaluación de la documentación técnica no es de titularidad del Estado, por lo que de conformidad con la



normativa citada en el sétimo y octavo considerando de la presente resolución no puede ser materia de venta directa; y, **ii)** de tomarse en cuenta lo señalado por “el administrado” en la solicitud de venta directa citada en el tercer considerando de la presente resolución; así como la evaluación de las Partidas Registrales Nros 11044076, 1100039 y 11036675 realizada en el décimo primer considerando de la presente resolución, tenemos que si bien una de las partidas registrales indicadas es de titularidad del Estado (Partida registral N° 11036675). Sin embargo, tampoco podría ser materia de venta directa, por cuanto esta Superintendencia no cuenta con la Línea de Alta Marea (LAM), aprobada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI), órgano competente para aprobarla, de conformidad con el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF¹; la que resulta necesaria a fin de determinar su 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). En tal sentido se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 490-2017/SBN-DGPE-SDDI de 16 de junio de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ENRIQUE ANTONIO PILCO VERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 5.2.1.8



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

Artículo 3.- Área de playa

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley.

La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.