



## **RESOLUCIÓN N° 588-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de septiembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 510-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **COMPAÑÍA PESQUERA DEL PACIFICO CENTRO S.A.**, representado por su Gerente General **GENARO FLOREZ MORENO**, mediante la cual peticiona la desafectación y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 86 619.15 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Tambo de Mora, provincia de Chincha, departamento de Ica, inscrito en la partida registral N° 11033894 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 54501, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 15 de marzo de 2010 (S.I. N° 04252-2010) **COMPAÑÍA PESQUERA DEL PACIFICO CENTRO S.A.**, representado por su Gerente General **GENARO FLOREZ MORENO** (en adelante “la administrada”), solicita la desafectación en virtud de lo establecido en la Ley N° 26856, Ley de Playas y su Reglamento y la venta directa, en el marco de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** copia simple de Partida Registral N° 11022366 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **c)** copia simple del testimonio de constitución de la



empresa (fojas 31); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido el 28 de abril de 2009 emitido por la Oficina Registral de la Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 71); **e)** copia de la Resolución N° 0430-2000/DCG del 21 de setiembre de 2000 (fojas 75); **f)** copia simple de la Resolución N° V.200-1224 del 6 de junio de 2007, emitida por la Capitanía Guardacostas Marina de Pisco (fojas 77); **g)** copia simple de la Resolución Directoral N° 194-2007/DCG del 15 de mayo de 2007, emitido por la Dirección General de Capitanías y Guarda Costas (fojas 78); **h)** copia de la Resolución Directoral N° 494-2007/DCG del 31 de octubre de 2007, emitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (fojas 82); **i)** copia simple del informe sobre georeferencia de puntos de control - GPS (fojas 85); **j)** memoria descriptiva de noviembre de 2008 (fojas 119); **k)** fotografías de “el predio” (fojas 123); etc.

4. Que, mediante Oficio N° 04388-2010/SBN-GO-JAD (fojas 125) del 12 de abril de 2010, esta Subdirección requirió a “la administrada”, cumplir con lo siguiente: **i)** de solicitar la venta directa, deberá invocar la causal de acuerdo a lo señalado en el artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo acreditar la misma mediante documentación que prueba la posesión del predio solicitado con anterioridad al 12 de abril de 2006; y, **ii)** solicitar a la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Marina de Guerra del Perú, la definición de la línea de alta marea. Cabe indicar que, se otorgó el plazo de 10 días hábiles, contabilizados desde su notificación, a fin de subsanar las observaciones realizadas, bajo apercibimiento archivarse la solicitud presentada.

5. Que, mediante escrito presentado el 29 de abril de 2010 [(S.I N° 07754-2010) fojas 127], “la administrada” adjuntó la documentación siguiente: **a)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 0935-2004-AG del 4 de noviembre de 2004 (fojas 130); **b)** copia simple de la solicitud N° 000337 del 10 de junio de 2003 (fojas 131); **c)** copia simple de la Resolución Directoral N° 0430-2000/DLG del 21 de setiembre de 2000 (fojas 132); **d)** copia simple de la Resolución Directoral N° 0506-2003/DLG del 8 de agosto de 2003 (fojas 134); **e)** copia simple de la Resolución Directoral N° 194-2007/DLG del 15 de mayo de 2007 (fojas 139); **f)** copia simple del escrito V.200-1224 de fecha 6 de junio de 2007 (fojas 143); **g)** copia simple de la Resolución Directoral N° 494-2007/DLG de fecha 31 de octubre de 2007 (fojas 144); **h)** fotografías de “el predio” (fojas 145); **i)** copia simple de la copia certificada de la ficha N° 000270 que continua en la Partida Registral N° 02010054 de la Oficina Registral Chinda de la Zona Registral N° XL – Sede Ica (fojas 149).

6. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 15 de setiembre de 2011 y el 10 de enero de 2012 [(S.I. N° 15681-2011 y 00501-2012) fojas 154 y 211], respectivamente, “la administrada” adjuntó la documentación siguiente: **a)** copia simple del escrito V.200-0525 del 3 de agosto de 2011 (fojas 155); **b)** copia simple del escrito del 9 de abril de 2011 (fojas 156); **c)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 157); **d)** ficha técnica Punto de Control GPS de “el predio” (fojas 167); **e)** fotografías de “el predio” (fojas 169); **f)** plano de ubicación de “el predio” de noviembre de 2008 (fojas 177); **g)** informe sobre Georeferencia de Puntos de Control – GPS (fojas 178); **h)** copia simple de la Constancia de Renovación N° 010-2010 del 15 de julio de 2010 (fojas 192); **i)** copia simple de la solicitud N° 07754-2010 del 29 de abril de 2010 (fojas 193); **j)** copia simple de la resolución Directoral N° 0430-2000/DLG del 21 de setiembre de 2000 (fojas 196); **k)** copia simple de la Resolución Directoral N° 0506-2003/DLG de fecha 8 de agosto de 2003 (fojas 198); **l)** copia simple de la Resolución Directoral N° 194-2007/DLG del 15 de mayo de 2007 (fojas 203); **m)** copia simple del escrito V.200-1224 del 6 de junio de 2007 (fojas 207); **n)** copia simple de la Resolución Directoral N° 494-2007/DLG del 31 de octubre de 2007 (fojas 208); **o)** copia simple del Oficio N° 249-2012/SBN-DGPE-SDDIS del 28 de febrero de 2012 emitido por esta subdirección (fojas 212).

7. Que, a través del Oficio N° 249-2012/SBN-DGPE-SDDI del 28 febrero de 2012 (fojas 212), esta Subdirección comunicó a “la administrada” que se programaría una inspección a “el predio”, a fin de verificar la documentación presentada así como la ocupación del mismo.





## RESOLUCIÓN N° 588-2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, mediante escrito presentado el 9 de agosto de 2012 y el 6 de octubre de 2012 [(S.I. N° 12821-2012 y S.I. N° 17471-2012) fojas 213 y 215], “la administrada” solicitó se fije ficha para inspección técnica a “el predio”. Cabe indicar que, mediante Oficio N° 9113-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2014, esta Subdirección dio respuesta a las solicitudes precitadas, comunicándole a “la administrada” que la solicitud de venta presentada se encuentra en etapa de calificación, conforme a lo dispuesto en los numerales 3.2) y 3.2) de la Directiva de Venta Directa N° 006-2014/SBN; razón por la cual, solo se programará una inspección de ser necesario.



9. Que, mediante escrito presentado el 20 de abril de 2015 [(S.I. N° 09056-2015) fojas 217)], “la administrada”, reiteró su pedido de desafectación de la zona de dominio restringido y posterior venta directa de “el predio”.

10. Que, el procedimiento administrativo de venta directa 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 mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).



11. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

12. 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.



13. 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.

14. 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 administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

15. 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”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

16. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado” a través del Informe de Brigada N° 1294-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2015 (fojas 234) según el cual, se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

(...)

4.1 De acuerdo a la documentación presentada por el administrado (certificado de búsqueda catastral, y memorias descriptivas), se digitalizo el polígono solicitado (86,619.15 m2), el cual contrastado con la base única SBN y otras bases con las que cuenta la SBN, se advierte lo siguiente:

- El predio se encuentra totalmente (100% del área solicitada), en ámbito del predio de propiedad del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la Partida Registral N° 11033894 del Registro de Predios de Chincha, con registro SINABIP N° 1471 del Libro Ica, CUS N° 54501. La solicitud comprende toda el área inscrita en la referida partida.
- Asimismo, de la base grafica referencial de la SUNARP que cuenta la SBN, el predio solicitado se superpone parcialmente con el inmueble inscrito en la Partida N° 05000540, de propiedad de terceros, con un área aproximada de 11,090.16 m2 (12.80% del área solicitada). Cabe indicar que la base gráfica de predios de propiedad de terceros es referencial por lo que deberá de verificarse dicha información en la SUNARP.

4.2 De acuerdo a la base grafica de Sistema Geológico Catastral Minero (GEOCATMIN) el predio se encuentra totalmente en ámbito del derecho minero N° 010323513, nombre: FERROMAR, con estado titulado vigente.

4.3 De la documentación de los antecedentes, obra la copia simple sin firma del Plano Topográfico T, en el cual se observa que el predio se ubicaría parcialmente dentro de la Zona de Dominio Restringido y fuera del área de playa; sin embargo, el plano mencionado y el estudio de determinación de la L.A.M. no consigna coordenadas graficas; asimismo no se encontró dentro del expediente el CD que contendría la información gráfica digital de la LAM, y que habría sido remitido por el administrado; en ese sentido para determinar el área que estaría en ámbito de Zona de Dominio Restringido y determinar si parte del predio se ubicaría en zona de playa, se deberá solicitar a DICAPI remita la información gráfica digital de la L.A.M en el ámbito de estudio, así como la Resolución o documento de aprobación de la misma.

4.4 No se adjunta documentación que señale la zonificación del predio, lo que deberá solicitarse de continuar el procedimiento, siendo que se enmarca bajo la causal c).

(...)

17. Que, de conformidad con lo expuesto en el Informe de Brigada, se puede concluir respecto de “el predio” lo siguientes: **i)** que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, **ii)** se “encontraría” parcialmente dentro de la zona de dominio restringido y fuera del área de playa.

18. Que, de acuerdo a lo anteriormente expuesto, 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 playa y la zona de dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

19. 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





## **RESOLUCIÓN N° 588-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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.

**20.** Que, en ese sentido, según lo dispone el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI (en adelante “la 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 (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

**21.** Que, revisado los documentos presentados por “la administrada”, se observa que no obra en el expediente la aprobación de la línea de alta marea, razón por la cual, con la finalidad de obtener la misma, mediante Oficio N° 108-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2016 (fojas 247), reiterado mediante Oficio N° 285-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2016 (fojas 250), esta Subdirección solicitó a “la DICAPI” remitir los documentos técnicos y digitales, sobre las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada en relación a la documentación técnica que se adjuntó (fojas 247).

**22.** Que, mediante escrito V.200-1382 presentado el 21 de junio de 2016 (S.I. N° 16383-2016), “la DICAPI” indicó que no cuenta con la información requerida respecto de “el predio” (fojas 252). Por tanto, se hace imposible determinar si “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido; información que conforme se señaló en el décimo octavo 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 esta Superintendencia.

**23.** Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantenga esta contingencia sobre “el predio”, éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

**24.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, al haberse de terminado a través de la presente resolución la improcedencia del presente procedimiento, se prescinde de lo dispuesto por esta Subdirección mediante los Oficios N° 04388-2010/SBN-GO-JAD del 12 de abril de 2010, N° 249-2012/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2012, N° 913-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2014. No obstante ello, es preciso señalar que, los dos últimos oficio citados, fueron notificados al domicilio consignado en la S.I. N° 07754-2010, a través del cual el abogado Ernesto Martínez Becerra Vega, varió de domicilio procesal a: Av. Canaval y Moreyra N° 425, Of.81, sin embargo este no ha probado ser representante legal de “la administrada”, razón por la cual, se procederá a notificar la



presente resolución al domicilio procesal indicado por "la administrada" en el primer escrito presentado (S.I N° 04252-2010), sito: Av. Industrial s/n, Tambo de Mora, Provincia de Chincha, departamento de Ica.

25. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, 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 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° 659-2016-SBN-DGPE-SDDI del 06 de septiembre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **COMPAÑÍA PESQUERA DEL PACIFICO CENTRO S.A.**, representado por su Gerente General **GENARO FLOREZ MORENO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.- DERIVAR** el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.8



*[Handwritten signature]*  
**ABOG. Carlos Reátegui Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES