

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 591-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 407-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROGERS PÁUCAR QUEREVALU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 46 356,18 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector playa Cau Lurinchincha, distrito de Chincha Baja, provincia Chincha, departamento de Ica, 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 15 de mayo de 2018 (S.I. N° 17728-2018) Rogers Páucar Querevalu (en adelante "el administrado") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal f)<sup>1</sup> del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada de la constancia de posesión de un inmueble de área de 6 217,18 m<sup>2</sup>, emitido por el Juzgado de Paz del distrito de Chincha Baja - Corte Superior de Justicia de Piura, el 13 de febrero de 2013 (foja 2); **b)** copia certificada del Acta de Inspección Judicial respecto al área de 6 217,18 m<sup>2</sup>, emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Chincha Baja - Corte Superior de Justicia

<sup>1</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.



de Ica, el 12 de julio de 2011 (foja 4); **c)** copia certificada del Acta de Inspección Judicial respecto al área de 6 217,18 m<sup>2</sup>, emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Chincha Baja - Corte Superior de Justicia de Ica, el 12 de julio de 2010 (foja 6); **d)** copia certificada del Acta de Inspección Ocular respecto del área de 6 217,18 m<sup>2</sup>, emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Chincha Baja - Corte Superior de Justicia de Ica, el 17 de junio de 2009 (foja 8); **e)** copia certificada del Acta de Inspección Ocular respecto del área de 6 217,18 m<sup>2</sup>, emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Chincha Baja - Corte Superior de Justicia de Ica, el 25 de octubre de 2008 (foja 10); **f)** copia certificada del Acta de Inspección Ocular respecto del área de 6 217,18 m<sup>2</sup>, emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Chincha Baja - Corte Superior de Justicia de Ica, el 26 de noviembre de 2007 (foja 12); **g)** memoria descriptiva de "el predio" sin firma y sin fecha (foja 14); **i)** plano de ubicación y localización de "el predio", sin firma, de setiembre de 2012 (foja 15); y, **j)** copias simples de los recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Chincha Baja a nombre de "el administrado", por concepto de impuestos prediales, con sello de cancelación del 26 de marzo de 2018 y 22 de febrero de 2013, y las declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PR) de los años 2010 al 2018 (fojas 16-42).



**4.** 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 manera excepcional de 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 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 la 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 complementé 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 artículo numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado 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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 591-2018/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" y "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Preliminar N° 663-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2018 (foja 43) según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) un área de 6 183,5819 m<sup>2</sup> (13,34% de "el predio") se superpone con el predio inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11043283 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (foja 47); y, un área de 40 172,8963 m<sup>2</sup> (86,66% de "el predio") en dos secciones sin continuidad geográfica de 41,1151 m<sup>2</sup> y 40 131,7812 m<sup>2</sup>, las que se superponen con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11050475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (foja 46); y, ii) se encontraría referencialmente en zona de playa y zona de dominio restringido (zona de playa protegida) en porcentajes de área aproximadas de 15% y 85%, respectivamente, por cuanto no se cuenta con la línea de alta marea emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI.

12. Que, de conformidad con lo expuesto, se puede concluir respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo se "encontraría" dentro de zona de playa protegida, regulada en el artículo 8<sup>o</sup> del Reglamento de la Ley de Playas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF publicado el 25 de abril de 2006. 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 y zona de playa que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento

13. Que, en ese sentido, 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.

**<sup>2</sup> Artículo 8.- Zona de Playa Protegida**

Para efectos del presente Reglamento se entenderá por "zona de playa protegida" a la extensión superficial que comprende tanto el área de playa definida en el artículo 2 del presente Reglamento como a la zona de dominio restringido definida en el artículo 4 del mismo.



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 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.



16. 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", 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.

17. Que, en virtud de la normativa glosada y lo señalado en el Informe citado en el décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 1734-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2018 (foja 48), solicitó a "la DICAPI" remita la "LAM" relacionada con "el predio". Cabe señalar, que la consulta realizada a DICAPI fue puesta en conocimiento de "el administrado", mediante Oficio N° 1735-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2018 (foja 49).



18. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G.1000-1429, presentado el 22 de agosto de 2018 (S.I. N° 31259-2018) (foja 50), "la DICAPI" nos manifestó, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación de la línea de más alta marea y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM; 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; por lo que no puede ser materia de acto de disposición por esta Superintendencia; razones para declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado"; en tanto se mantenga dicha contingencia sobre "el predio".

19. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, de ser el caso, "el administrado" vuelva a presentar su solicitud de venta directa, se deberá contar con la "LAM" emitida por la "DICAPI" a fin de determinar la ubicación exacta de "el predio" en relación a la zona de playa o zona de dominio restringido que pudiera comprender.

20. 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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 591-2018/SBN-DGPE-SDDI**



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, TUO de 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, el Informe de Brigada N° 951-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 710-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018.

**SE RESUELVE:**



**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ROGERS PÁUCAR QUEREVALU**, 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, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese.-**

P.O.I. 8.0.1.6



*Quiruvane*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES