



RESOLUCIÓN N° 652-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 608-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DEYBY CRISTHOFER TEJADA CASTRO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 2 654,99 m², ubicado en el Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, el cual forma parte de un área mayor inscrita en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signado con Registro CUS N° 3186, 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 los escritos s/n recibidos por esta Superintendencia los días 19 de diciembre de 2012, 25 de enero de 2013, 25 de julio de 2013, 09 de setiembre de 2013, 04 de octubre de 2013, 12 y 26 de diciembre de 2013 (SI. N° 20857-2012, 01378-2013, 13357-2013, 16316-2013, 18198-2013, 23500-2013 y 24324-2013 respectivamente), el señor Deyby Cristhofer Tejada Castro (en adelante “el administrado”) solicitó a esta Superintendencia la venta directa de “el predio”. Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** Copia del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 3); **b)** Copia del Acta de Constatación suscrita por el Gobernador de Huarney el 30 de mayo de 2007 (fojas 4 y 5); **c)** Copia del Acta de



Constatación, suscrita el 09 de mayo de 2012, por el Juez de Paz de Primera Nominación de Huarney (fojas 7 y 8); **d**) Copia de la Partida Registral N° 11004346 de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 9 a 20); **e**) Plano perimétrico de “el predio” (fojas 21); **f**) Memoria descriptiva de “el predio” (fojas 22 y 23); **g**) Copia del Expediente Técnico denominado “Construcción de Infraestructura Recreacional Mil Lunas en Balneario de Tuquillo” (fojas 24 a 176); y, **h**) Copia de la Papeleta de Habilitación Profesional del Abogado César Augusto Mariños Izquierdo (fojas 185).

4. Que, mediante Resolución N° 395-2014/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2014, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró improcedente el pedido de venta directa de “el predio”, por cuanto “el administrado” solo ocupa el 1% del área submateria.

5. Que, mediante Resolución N° 072-2014/SBN-DGPE del 14 de julio de 2014, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal declaró la nulidad de la Resolución N° 395-2014/SBN-DGPE-SDDI y ordenó retrotraer el procedimiento de venta directa signado bajo el expediente N° 608-2014/SBNSDDI, a fin de que la SDDI emita un nuevo pronunciamiento.

6. 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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 003-2011/SBN, derogada 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”) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

7. 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”.

8. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

9. 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.

10. 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.





RESOLUCIÓN N° 652-2016/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, el artículo numeral 1) del 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.

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

13. Que, mediante el Informe de Brigada N° 1373-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2016 (fojas 261 a 265), se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, concluyéndose lo siguiente:



“(…)”

- 4.1 El área materia de solicitud se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, con un área grafica de 2 654,99 m², lo que representa el 0,038 % del predio inscrito en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signado con Registro CUS N° 3186.
- 4.2 El administrado invoca en su pedido de venta la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, referente a la venta directa por posesión consolidada.
- 4.3 En las imágenes referenciales de Google Earth, correspondientes al mes de mayo del 2010, no se observa ocupación del predio, es más, en las imágenes fotográficas de Street View del año 2013 se observa el momento en que dos personas vienen levantando en un extremo del predio un módulo de madera de aproximadamente 5.0 m x 4.00 m (sin puertas ni techo), lo cual indicaría el inicio de la ocupación del predio, además este módulo es el mismo que observó personal de la SBN en las visitas de campo.
- 4.4 El predio no cuenta con Línea de Alta Marea, aprobada por la DICAPI, según consta en el Oficio N° G.1000-795 del 31 de agosto de 2015.
- 4.5 Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, de las imágenes referenciales de Google Earth se observa que el predio se encontraría aproximadamente a 90 metros de la playa y que no existiría ningún obstáculo natural que rompa la continuidad, por lo tanto, el predio se encontraría dentro de la zona de dominio restringido; sin embargo, no es posible determinar ello con exactitud, en tanto la autoridad competente no defina la LAM.
- 4.6 El predio se encuentra comprendido dentro del “Plan Integral de Protección y Cautela de Playas”, aprobada mediante Resolución N° 047-2013/SBN del 05 de julio 2013, modificada por la Resolución 069-2013/SBN.
- 4.7 Según imágenes referenciales de Google Earth, a partir del año 2013 se observa ocupación parcial del área solicitada (17% aproximadamente).

“(…)”



14. Que, de conformidad con lo expuesto, se puede concluir que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz. Asimismo, “el predio” se encontraría dentro de la zona de dominio restringido, la cual forma parte de la playa protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 8° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, mediante el cual se aprobó el Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido (en adelante “Reglamento de la Ley de Playas”).



15. Que, el artículo 3° del “Reglamento de la Ley de Playas” 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.

16. Que, siendo así, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa, resulta indispensable determinar de manera exacta y no presunta, si “el predio” recae dentro de la zona de dominio restringido, pues con ello se determinará si es de libre disponibilidad y, sobre todo, la norma aplicable al procedimiento.



17. 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.

18. Que, en el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61° de “Ley N° 27444” dispone que “la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de Juan Carlos Morón Urbina esta norma “tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es la Constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley” (Morón Urbina, Juan Carlos “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”, Lima, p. 287).



19. 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.



RESOLUCIÓN N° 652-2016/SBN-DGPE-SDDI

20. 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.

21. Que, en virtud de la normativa glosada, esta Subdirección, mediante Oficio N° 1397-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2015 (fojas 245), solicitó a la DICAPI (entidad competente), que informe si existe delimitación de la línea de alta marea relacionada con “el predio”.

22. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G.1000-795, presentado el 3 de septiembre de 2015 (S.I. N° 20609-2015) (fojas 246), la DICAPI nos manifestó que no cuenta con la data de la línea de más alta marea. En consecuencia, no resulta posible determinar si “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido, información que, conforme se señaló en el décimo sexto 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 la SBN.

23. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantengan dicha 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 del expediente, una vez consentida la presente resolución.

24. Que, tampoco resulta posible evaluar los medios probatorios presentados, mientras no se determine la norma aplicable al presente procedimiento (la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

25. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 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° 771-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DEYBY CRISTHOFFER TEJADA CASTRO**, 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, una vez consentida la presente resolución, para que proceda c.onforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.-

CRS/SAC-JECC
P.O.I. 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES