



## **RESOLUCIÓN N° 675-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 07 de septiembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 407-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FLAVIAN NOVA PALOMINO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 015,92 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector playa Cau Lurinchincha, distrito 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 6 de junio de 2017 (S.I. N° 18117-2017), Flavian Nova Palomino (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del Documento Nacional de Identidad de Luis Enrique Apolaya Saravia (fojas 2); **b)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **c)** copia del Documento Nacional de Identidad de Auracia Diaz de Palomino (fojas 4); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chincha el 6 de febrero de 2017 (fojas 5); **e)** memoria descriptiva emitida el 13 de enero de 2017 (fojas 6); **f)** plano perimétrico emitido en enero de 2017 (fojas 7); **g)** plano de ubicación – localización emitido en enero de 2017 (fojas 8); **h)** copia de la partida registral N° 11050475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 9); **i)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chincha el 3 de abril de 2017 (fojas 10 y 11); **j)** memoria descriptiva emitida en marzo de 2017 (fojas 12); **k)** plano perimétrico emitido en marzo de 2017 (fojas 13); **l)** plano de ubicación emitido en marzo de 2017 (fojas 14); **m)** boleta de venta N° 003-012350 emitida por la



Municipalidad Distrital de Chincha Baja (fojas 15); **n**) declaraciones juradas del Impuesto Predial (HR y PR) de los años 2017 y 2010 (fojas 16 al 21); **o**) copia del Acta de Inspección Ocular de Posesión emitida por el Juzgado de Paz Distrito de Chincha Baja el 11 de octubre de 2010 (fojas 22); y, **p**) plano perimétrico emitido en marzo de 2017 (fojas 33).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) 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.

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 administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un 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 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° 172-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2017 (fojas 34) según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) 9 259,91 m<sup>2</sup> (92,45% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11050475 de la Oficina Registral de Chincha (fojas 36); **ii**) 756,01 m<sup>2</sup> (7,55% de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **iii**) se encontraría dentro de la zona de dominio restringido que corresponde a la franja de 200



## **RESOLUCIÓN N° 675-2018/SBN-DGPE-SDDI**

metros ubicada a continuación del área de playa, por lo que, a fin de determinar su ubicación exacta y no presunta; así como, establecer si es aplicable la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN, resulta necesario contar con la línea de alta marea (en adelante "LAM" aprobada por la Dirección General de Capitanías (en adelante "la DICAPI").



12. Que, respecto al área de 756,01 m<sup>2</sup>, se advierte que no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>1</sup> de "el Reglamento", concordado con la normativa indicada en el séptimo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de la referida área.



13. Que, por otro lado, 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 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.

<sup>1</sup> Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

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° 999-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2018 (fojas 42), solicitó a "la DICAPI" remita la "LAM" relacionada con "el predio".

18. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G.1000-945, presentado el 11 de junio de 2018 (S.I. N° 21876-2018) (fojas 43), "la DICAPI" nos manifestó, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea; 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.



19. Que, en atención a lo expuesto podemos concluir en relación al área de 9 259,91 m<sup>2</sup> (92,45% de "el predio") que se encuentra inscrita a favor del Estado, no es posible determinar su ubicación exacta y por tanto que normativa aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea; y, en relación al área de 756,01 m<sup>2</sup> (7,55%, de "el predio") no cuenta con inscripción registral; 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".

20. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, de lograrse la inscripción del 7,55% de "el predio" (756,01 m<sup>2</sup>) a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; y de volver a presentar su solicitud "el administrado", 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 dominio restringido que pudiera comprender.

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° 1006-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de septiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 796 y 797-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de septiembre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FLAVIAN NOVA PALOMINO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.-**

P.O.I. 8.0.16



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