

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 790-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de noviembre de 2016



VISTO:

El Expediente N° 644-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MIGUEL DORMILIO LLACUACHAQUI CANGALAYA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 24 645,73 m², ubicado a la altura del Km 7.5 de la avenida Néstor Gambeta del distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida N° 70405225 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 57729, 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, con escrito presentado el 7 de septiembre de 2015 (S.I. N° 20880-2015), **MIGUEL DORMILIO LLACUACHAQUI CANGALAYA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral respecto de “el predio” emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 5 de marzo del 2015 (fojas 5); **c)** plano


de ubicación localización de “el predio”, suscrito por el Ing. Jorge Enrique Calderón Contreras, en setiembre de 2014 (fojas 8); **d)** plano perimétrico de “el predio”, suscrito por el Ing. Jorge Enrique Calderón Contreras, en setiembre de 2014 (fojas 9); **e)** memoria descriptiva de “el predio”, suscrita por el Ingeniero Jorge Calderón Contreras, en setiembre de 2014 (fojas 10); **f)** copia simple de la copia certificada de la partida N° 70405225 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, expedida el 18 de febrero del 2015 (fojas 12); **g)** copia simple de contrato privado de compraventa de un predio rústico, suscrito por “el administrado” y Daniel Santos Nivella Frias, el 7 de enero del 2000 (fojas 13); **h)** copia simple de acta de inspección ocular de “el predio”, emitido por el Juez de Paz – Urb. San Juan Masías de la Corte Superior de Justicia del Callao, el 12 de setiembre de 2008 (fojas 18); y, **i)** copia simple de Constancia de Supervivencia de Posesión de Terreno N° 0001-6-2008 C.S.J.C-JP-SJM. suscrito por el Juez de Paz – Urb. San Juan Masías de la Corte Superior de Justicia del Callao, el 19 de setiembre de 2008 (fojas 22).



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 solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de setiembre 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 algún predio 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) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 la solicitud (...)”.

7. 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.

8. 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.

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.

RESOLUCIÓN N° 790-2016/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, en atención a ello, como parte de la calificación técnica se elaboró el Informe de Brigada N° 1763-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015, según el cual se concluye respecto de “el predio” entre otros, lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 El predio, se superpone con predios del Estado de la siguiente manera: en 70.33% con Partida Registral N° 70405225, con Registro SINABIP N° 2297 y CUS N° 57729; en 1.09% con partida registral N° 70549278, con Registro SINABIP N° 4639 y CUS N° 87499 y en 0.38% con partida registral N° 70372200 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, con Registro SINABIP N° 2121 y CUS N° 54189. Se advierte que sobre esta última partida recae una medida cautelar a favor de LSA ENTERPRISES S.A.C.
 - 4.2 El predio, se superpone en un 13.25% (3 266,7915 m²) dentro de un área de mayor extensión inmatriculado en la partida registral N° 70256525 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, a favor de los copropietarios: Ivan Oswaldo Marquez Mori y su conyugue Rosario del Pilar Fransi Aspauza, CONTRANS S.A.C., LSA ALMACENERA S.A.C., Oscar Araujo Sanchez, Ramiro Araujo Sanchez y su esposa Linda Clovissa Lucar Vera de Araujo.
 - 4.3 El predio, en **14.95%** del área restante no se encuentra inscrito a favor del Estado.
 - 4.4 El predio, según la información gráfica de DICAPI, correspondiente al plano denominado “Determinación de la Líneas de Más Alta Marea y Límite de la Franja de 50 metros de Ancho Paralela a la LAM – Playas de la Provincia Constitucional del Callao”, plano N° L-7, **se encuentra en su total extensión en área de playa.**
 - 4.5 El predio, comparado con el plano de Zonificación Urbana de la Provincia del Callao (actualizado según ordenanzas y resoluciones), de febrero de 2014, elaborado por la Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, se encuentra en su total extensión en **zona de Gran Industria (GI).**
- “(…)”.



11. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de la partida registral sobre la cual se superpone “el predio” se puede determinar que: **i) el 71,80 %** de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **el 13.25 %** de “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros; **el 14.95 %** de “el predio” se encuentra libre de inscripción registral; **ii) la totalidad (100%)** de “el predio”, se encuentra en **área de playa**, según información gráfica de DICAPI, Plano N° L-7 (fojas 44).

12. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando anterior ha quedado demostrado que el **13.25 %** de “el predio” no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, en consecuencia, de conformidad con la norma glosada en el octavo considerando y el artículo 32° del “Reglamento”, que señalan que la SBN 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, este porcentaje de “el predio”, no puede ser objeto de disposición a través del presente procedimiento, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por la SBN.

13. Que, el 14.95 % de “el predio” no puede ser materia de disposición en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, tal como lo prescribe el artículo 48° de “el Reglamento”, según la cual 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; razón por la cual dicho porcentaje de “el predio” no puede ser materia de disposición por parte de esta Superintendencia.

14. Que, asimismo, ha quedado demostrado técnicamente que el 71.80 % de “el predio” está inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, la cual se encuentra totalmente en área de playa, en tal sentido, de conformidad con el artículo 11° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, el cual aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856 “Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido”, publicado en el Diario Oficial El Peruano, el 25 de abril de 2006, donde señala que: **“Los funcionarios de las municipalidades y otras entidades que en ejercicio de sus funciones les corresponda otorgar licencias de funcionamiento, autorizaciones para la colocación de avisos publicitarios, autorización para la realización de actividades de carácter permanente y otras actividades o acciones similares que impliquen la ocupación temporal o indefinida de terrenos ubicados en la zona de playa protegida, deberán exigir, bajo responsabilidad, que el interesado acredite la titularidad del derecho en virtud del cual se le confiera la facultad de hacer uso del terreno comprendido en dicha zona, el cual deberá haber sido otorgado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, cuando se trate de terrenos ubicados en el área de playa, o por la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, cuando se trate de terrenos ubicados en la zona de dominio restringido”**; teniendo en cuenta lo desarrollado, queda demostrado que esta Superintendencia, carecería de competencia a fin de evaluar y/o aprobar cualquier acto a desarrollar sobre los predios que recaigan sobre zona de playa, recayendo esa competencia en la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo desarrollado anteriormente, debemos señalar que en el presente caso “el predio” se encuentra dentro de Área de Playa, por tanto de conformidad con el literal a) del inciso 2.2 del Artículo 2° del “Reglamento”¹, “el predio” forma parte de los bienes estatales que tienen calidad de dominio público, asimismo el Artículo 1° de la Ley N° 26856, concordado con el artículo 3° de su Reglamento, señala que las playas del litoral de la Republica son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú², razón por la cual no pueden ser objeto de actos de disposición alguno.

16. Que, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) evalúe el inicio y/o finalice las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de parte de “el predio” que se encuentra sin inscripción registral.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, una vez que quede consentida la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

¹ a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

² **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 790-2016/SBN-DGPE-SDDI



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0920-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **MIGUEL DORMILIO LLACUACHAQUI CANGALAYA**, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

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

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



ABOG. Carlos Rostegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES