

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 985-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 513-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CIVIL MÚLTIPLE EMPRESARIAL Y ARTESANAL**, representada por su presidente Alejandro Ortiz Bances, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 682,08 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, la cual forma parte del predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11148637 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura, identificado con CUS N° 93060, 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, (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, 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 memorando N° 01648-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio de 2016 (fojas 17) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal deriva el escrito presentado el 28 de abril del 2016 (S.I. N° 10926-2016) mediante el cual la Asociación de Construcción Civil Múltiple Empresarial y Artesanal, representada por su presidente Alejandro Ortiz Bances (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Uriel M. Mejía Zevallos (fojas 3); **b)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Uriel M. Mejía Zevallos en mayo de 2015 (fojas 6); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, el 16 de marzo de 2015 (fojas 8); y, **d)** copia simple del DNI de su presidente (fojas 11).

4. Que, el presente 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, de manera excepcional, objeto 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 mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "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 titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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.

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, 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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 1666-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2016 (fojas 20) mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", concluyéndose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se encuentra formando parte del predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11148637 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura (fojas 23); y, ii) no puede determinarse si "el predio" se encuentra dentro de la Zona de Playa Protegida, la cual comprende la zona de playa y la zona de dominio restringido, ya que no se cuenta con la Línea de Alta Marea (LAM).

10. Que, en virtud de lo señalado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, corresponde a esta Subdirección determinar si puede ser objeto de venta directa, por lo que resulta conveniente indicar que se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de la referida área, respecto de la zona de dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas<sup>1</sup> o la normativa especial de la SBN<sup>2</sup>).



<sup>1</sup> Ley de Playas, Ley N° 26856 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 050-2006-EF.

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA: Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

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:

(...)

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



## **RESOLUCIÓN N° 985-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. 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 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.



12. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO 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.



13. 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 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 regula 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.

14. Que, en virtud de la normativa glosada y el Informe de Brigada descrito en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección procedió a requerir información a la DICAPI, con Oficio N° 2941-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 6 de diciembre de 2016 (fojas 30), respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio".



d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. (...)  
El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

15. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G. 1000-1046 presentado el 11 de enero de 2017 (S.I. N° 00984-2018) (fojas 31), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM). Por tanto, no es posible determinar con exactitud la ubicación de “el predio”; información que conforme se señaló en el décimo considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa de esta Superintendencia.

16. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, y en tanto no se cuente con información de la línea de más alta marea respecto de “el predio”, este no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. 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.

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; el Informe de Brigada N° 1361-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1164-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CIVIL MÚLTIPLE EMPRESARIAL Y ARTESANAL**, representada por su presidente Alejandro Ortiz Bances, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese.-**

P.O.I. 8.0.1.8



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