



RESOLUCIÓN N° 0115-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 532-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, representada por su presidente Jorge Miguel Velit Núñez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 190,46 m² (área gráfica de 183,55 m²), ubicado a la altura del Kilómetro 79,5 de la Carretera Panamericana Sur, en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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, 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 27 de julio de 2020, (S.I. n.°11031-2020), la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, representada por su presidente Jorge Miguel Velit Núñez (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Copia Informativa de la partida registral n.°01836994 del registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **2)** Certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas con Publicidad n.°2020-01480357 (fojas 10); **3)** Copia del DNI de Jorge Miguel Velit Núñez (fojas 12); **4)** Plano de Localización -Ubicación (lámina PU-01), Plano Perimétrico (lámina PP-03) Memoria Descriptiva, documentos técnicos suscritos por el arquitecto Cesar Nelson Díaz Ueno con CAP.5267, elaborados en diciembre de 2019 (fojas 13 al 17); **5)** Declaración Jurada del Impuesto Predial 2018 (HR) (fojas 18); **6)** Carta Notarial emitida por Luz del Sur del 12 de enero de 2005 (fojas 19); **7)** Carta emitida por Luz del Sur el 23 de mayo de 2000 (fojas 20); **8)** Carta emitida por Luz del Sur el 13 de abril de 2005 (fojas 21); **9)** Panel Fotográfico (fojas 22 al 30).

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, 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

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, 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 Preliminar N° 0728-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2020 (fojas 31) mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", concluyéndose respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** recae totalmente en ámbito sin antecedentes registrales y no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes Estatales; **ii)** recae aproximadamente en un área de 89,72 m² (48,88%) en Zona Acuática, y el área restante de 93,83 m² (51,12%) dentro de los cincuenta (50) metros de Área de Playa, que constituye zona de dominio público y se encuentra bajo la administración de la Dirección de Hidrografía y Navegación – DICAPI; información que, de ser el caso, deberá ser corroborada mediante el pronunciamiento de la DICAPI, en tanto se utilizó para el análisis una LAM referencial.

10.- Que, en virtud de lo antes expuesto, de conformidad con 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.

11.- 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.

12.- 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.

13.- 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.

14.- Que, en virtud de la normativa glosada y lo señalado en el Informe descrito en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 00021-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2021 (fojas 35), solicito a “la DICAPI” la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”.

15.- Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio N° 0306/21 presentado el 08 de febrero de 2021 (S.I. N° 03017-2021) (fojas 36), 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) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la (LAM), asimismo no cuenta con reservas y derechos de uso otorgados la Autoridad Marítima Nacional.

16.- Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, “el predio” no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento por las razones siguientes: **1)** se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48°(1) de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el sexto considerando; y, **2)** se hace indispensable contar con la línea de alta marea (LAM) a fin de determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio”, respecto a la zona de playa y zona de dominio restringido, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, respecto a la disposición de áreas que se encuentran comprendidas en la Zona de Dominio Restringido; la libre disponibilidad y la norma aplicable (normativa especial de SBN o normativa especial de playas); debiendo declararse la improcedencia de la solicitud de venta presentada por “la administrada”.

17.- Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18.- Que, perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

19.- 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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00148-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0122 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2021.

(1)Artículo 48°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, representada por su presidente Jorge Miguel Velit Núñez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBLIARIO