



RESOLUCIÓN N° 055-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 001-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO GUSTAVO VIVERO TOCAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 21 803,467 3 m², ubicado en el Sector Playa Oquendo, en el distrito y Provincia Constitucional del Callao, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 la SBN.

3. Que, mediante solicitud del 23 de diciembre del 2014 (S.I. N° 28288-2014), Roberto Gustavo Vivero Tocás (en adelante "la administrado"), solicita la adjudicación directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima del 29 el septiembre del 2014 (fojas 3); **2)** copia simple de documento de identidad de "el administrado" (fojas 7); **3)** copia simple del contrato de compra-venta de un predio rústico del 4 de octubre de 2000 (fojas 8); **4)** copia simple acta de inspección ocular del 6 de agosto de 2008, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización San Juan Macías – Callao, Félix Castillo Medrano (fojas 11); **5)** copia simple constancia de supervivencia de posesión de Terreno N° 0001-5-2008 C.S.J.C.-JP-SJM del 13 de agosto de 2008, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización San Juan Macías – Callao, Félix Castillo Medrano (fojas 17); **6)** copia simple de la escritura imperfecta: 002 2008 del 29 de septiembre del 2008, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización San Juan Macías – Callao, Felíz Castillo Medrano (fojas 29); **7)** copia simple de la constancia de supervivencia de posesión de Terreno N° 00017-1-2013 C.S.J.C.-JP-SJM del 28 de noviembre de 2013 (fojas 34); **8)**



copia simple del acta de inspección ocular del 22 de noviembre de 2014, emitida por el Juez de Paz de la Urbanización San Juan Macías – Callao, Feliz Castillo Medrano (fojas 46); **9)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima del 29 de septiembre de 2014 (fojas 52); **10)** copia simple de escrito de 17 de septiembre de 2014 (fojas 55); **11)** copia simple de la denuncia registrada el 04 de septiembre de 2014, suscrita por el mayor PNP Jaime Alexis Ártica La Torre y SOS. PNP Juan Andrés Loyola Zamora (fojas 58); **12)** copia simple de la constatación policial suscrita por SOC PNP Juan Andrés Loyola Zamora y CAP PNL Wilder Alarcon Rivera (fojas 60); **13)** copia simple Ingreso N° 459-2014-SIATF del 09 de diciembre de 2014 (fojas 61); **14)** copia simple escrito del 22 de diciembre de 2014 (fojas 67); **15)** copia simple del escrito del 25 de septiembre de 2014 (fojas 75); **16)** copia simple del escrito del 9 de diciembre del 2014 (fojas 78); **15)** copia simple de la declaración jurada de autoevaluó - HR 2014, emitida por la Municipalidad del Callao (fojas 79); **17)** declaración jurada de autoevaluó – PR y HR 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, emitida por la Municipalidad del Callao (fojas 83-119); **18)** estado de cuenta corriente al 18 de diciembre de 2014 emitido por la oficina de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad del Callao y recibo de pago N° 3383756 cancelado el 18 de diciembre de 2014 (fojas 121); **20)** recibo de pago n° 3383757 cancelado el 18 de diciembre de 2014 (fojas 122); **21)** estado de cuenta corriente al 18 de diciembre de 2014 emitido por la oficina de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad del Callao y recibo de pago N° 3383755 cancelado el 18 de diciembre de 2014 (fojas 123); **22)** estado de cuenta corriente al 18 de diciembre de 2014 emitido por la oficina de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad del Callao y recibo de pago N° 3383756 cancelado el 18 de diciembre de 2014 (fojas 125); **23)** fotografías (fojas 126-134); **24)** memoria descriptiva del 08 de noviembre de 2014 (fojas 135); **25)** plano perimétrico de noviembre de 2014 (fojas 137); **26)** memoria descriptiva del 08 de noviembre de 2014 (fojas 138); **25)** plano perimétrico de noviembre de 2014 (fojas 140); **27)** plano de inmatriculación del 08 de noviembre de 2007 (fojas 141); **28)** plano perimétrico – ubicación del 04 de marzo de 2014 (fojas 142); y, **29)** copia simple de la partida registral N° 70549228 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 144).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” 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 “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del “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 complementé



RESOLUCIÓN N° 055-2016/SBN-DGPE-SDDI

la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...".

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 administrativos 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.

10. Que, en atención a ello, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 671 2014/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015, según el cual:

(...)

- 3.1 El administrado presenta 02 planos perimétricos con una rea total de 20,705 8876 m², no concordante con el plano de Ubicación – Localización y la S.I. N° 28288-2014, en el cual el administrado solicita un área de 21,803 4673 m².
- 3.2 Se procedió a ingresar el predio en consulta de acuerdo a las coordenadas indicadas en las Láminas Perimétricas de ambos predios de 9,078 2462 y 11,627 6414 m² (Datum PSAD56), observando lo siguiente:
 - El Predio N° 01 con un área de 9,078 2462 m², se superpone con el predio de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 70549278 de la Oficina Registral de Callao, con Registro SINABIP N° 4639 (CUS N° 87499), a favor de El Estado. El cual es de naturaleza eriaz, con suelo de textura arenosa, con afloramiento rocoso, formando parte del área de playa de la denominada Playa Oquendo según la RESOLUCION N° 129-2014/SBN-DGPE-SDAPE.
 - El Predio N° 02 de 11,627 6414 m² se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor de Estado, ubicándose en Área de Playa según el Plano de Ubicación – Localización del administrado.
- 3.3 Asimismo según el Plano N° 1028-2014/SBN-DGPE-SDAPE el predio materia de venta directa se encontraría inmerso en un 100 % (gráficamente) en Área de Playa - franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.
- 3.4 El artículo 4° del 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, aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF.
- 3.5 Según el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 26856 es de competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas el derecho de uso sobre la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

(...)

11. Que, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.1) de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, se advierte que existe discrepancia entre el área consignada en la solicitud de venta directa (escrito de 21 803,4673 m²), y el área que arroja la documentación técnica, según el cuadro de datos técnicos (20 705.8876 m²). No obstante ello, a efectos de elaborar el aludido informe de brigada y de esta forma poder identificar gráficamente "el predio" esta Subdirección ha tomado como referencia el área del polígono



generado por la documentación técnica presentada por "el Administrado".

12. Que, por otro lado, en el informe de brigada descrito en el décimo considerando se determinó que "el predio" (100%) se "encontraría" dentro de área de playa. En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio" respecto a la zona de playa que pudiera comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

13. Que, el Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, en su artículo 3° 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 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).

16. 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.

17. 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 esta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

18. Que, en atención a las normas antes expuestas, esta Subdirección mediante Oficio



RESOLUCIÓN N° 055-2016/SBN-DGPE-SDDI

N° 1879-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2015, solicitó a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, la delimitación de la línea de alta marea relacionada con "el predio" materia de interés (fojas 154).

19. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando que antecede, la DICAPI con Oficio G.1000-3122 del 25 de noviembre de 2015 (S.I. N° 28325-2015) (fojas 158), ha manifestado que cuenta con la información de la línea de más alta marea. Para tal efecto, remite el plano de la línea de la más alta marea y su franja ribereña de los cincuenta (50) metros paralela a la LAM, asignado como L-7, de fecha febrero del año 2008, elaborado por la Dirección de Hidrografía.

20. Que, mediante Informe de Brigada N° 032-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2016, se procedió a calificar la documentación señala precedentemente y la documentación técnica presentada por el administrado, determinándose respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

4.1 **Existe discrepancia entre el área solicitada en el escrito de 21 803,4673 m²**, y las áreas descritas en la documentación técnica de 9 078,2462 m² ("Predio 1") y 11 627.6414 m² "Predio 2"), que suman un área de 20 705.8876 m².

4.2 De acuerdo a las bases graficas de la SBN, los predios solicitados se encuentran:

a) **El Predio 1 (9 078,246 m²)**

- Se encuentra parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 70549278 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao – Zona Registral N° IX. Sede Lima, con registro SINABIP N° 4639, Libro Callao, CUS N° 87499, con un área de 8 998,91 m² (99.12 % del área).
- Se encuentra parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 70364922 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao – Zona Registral N° IX. Sede Lima, con registro SINABIP N° 2108, Libro Callo, CUS N° 53645, con un área de 79,34 m² (0.88 % del área).

b) **Predio 2 (11 627.6414 m²)**

Se encuentra totalmente en ámbito donde no se registra inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

4.3 De acuerdo a la documentación remitida por el Director General Accidental de Capitanías y Guardacostas-Autoridad Marítima Nacional (S.I. 28325-2015), **los predios solicitados se encuentran por debajo de la línea de más alta marea (LAM), aprobada con R.D. 0213-91/DCG del 06 de junio de 1994** (plano del 26 de junio de 1993 elaborado Empresa Sudamérica de Fibras S.A.) y R.D. 0315-2005/DCG (plano de noviembre de 1995 elaborado por Zeta Gas Andino S.A). Bajo ese contexto, tanto el predio 1 y el predio 2, son considerados como bienes de dominio público.

(...)

21. Que, de acuerdo a lo señalado en el numeral 4.1) de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente se advierte que existe discrepancia, sin embargo, a efectos de elaborar el aludido informe de brigada y de esta forma poder identificar gráficamente "el predio" esta Subdirección ha tomado como referencia el área del polígono generado por la



documentación técnica presentada por "el Administrado".

22. Que, por otro lado, de acuerdo a lo señalado en el numeral 4.3) del vigésimo considerando, técnicamente ha quedado demostrado que la totalidad de "el predio" se encuentra por debajo de la línea de alta marea, aprobada con R.D. 0213-91/DCG del 06 de junio de 1994 y R.D. 0315-2005/DCG. En tal sentido, "el predio" constituye un bien de dominio público.

23. Que, al respecto, el artículo 73º de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que: "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".

24. Que, asimismo, el artículo 3º de la Ley de Playas, concordado con el artículo 2º de su Reglamento, señala que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea

25. Que, de acuerdo a lo señalado en los párrafos precedentes, toda vez que "el predio" constituye un bien de dominio público, esta Subdirección no puede realizar ningún acto de disposición sobre el mismo, razón por la cual, se debe declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado".

26. Que, finalmente, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SADPE) 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, de acuerdo a lo señalado en el vigésimo considerando de la presente resolución.

27. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección, una vez consentida la presente resolución, derivar el expediente a la Subdirección de Supervisión - SDS, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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, la Ley N° 27444, la Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016; y, los Informes Técnico Legales N° 061 y 062-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROBERTO GUSTAVO VIVERO TOCAS**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: DERIVAR, una vez consentida la presente resolución, el expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese,

CRS/mimo-glia
POI 5218



Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES