

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

273-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 388-2014/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **PESQUERA CAPRICORNIO S.A.**, representada por su Gerente General Giovanni Néstor Mandriotti Castro, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 69 129,15 m², ubicado con frente a la Avenida Centenario y el Océano Pacífico, distrito del Callao, provincia constitucional del Callao y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 70381356 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima; con Registro CUS N° 55083, 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, mediante escrito presentado el 24 de enero de 2014 (S.I. N° 01620-2014), la empresa denominada Pesquera Capricornio S.A. representada por su Gerente General Giovanni Néstor Mandriotti Castro (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” por la causal prevista en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta -entre otros- los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Giovanni Néstor Mandriotti Castro (fojas 2); **b)** copia simple de la vigencia de poder del Gerente General de “la administrada” (fojas 3); **c)** memoria



descriptiva correspondiente a “el predio” del 21 de enero de 2014 (fojas 6); **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” (fojas 9), y; **e)** copia simple de la partida N° 70381356 del Registro de Propiedad Inmueble de la Ofical Registral del Callao correspondiente a “el predio” (fojas 10).

4. Que, posteriormente, mediante escrito presentado el 27 de enero de 2014 (S.I. N° 01801-2014), “la administrada” adjunta copia simple de la ficha N° 12294 que continúa en la partida N° 70052937 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao correspondiente al predio de propiedad de “la administrada”, ubicado en Avenida Prolongación Centenario N° 2620-2628, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao y Departamento de Lima (fojas 15).

5. 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 fue desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que reguló 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, y que fue posteriormente derogada por la **Directiva N° 006-2014/SBN**, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 05 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, cabe precisar, que el supuesto invocado por “la administrada” es el literal a) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

(...)

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

(...)

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.

(...)

7. 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”.

8. 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.

9. 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración.



RESOLUCIÓN N°

273-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. 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.

11. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

12. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con el "Reglamento", TUPA, la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

13. Que, como parte de la etapa de calificación técnica, se emitió el Informe de Brigada N° 660-2014/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2014 (fojas 41), donde se concluyó -entre otros- que: **i)** "el predio" se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida N° 70381356 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con Registro CUS N° 55083; **ii)** se encuentra superpuesto en un 30.56% (21 130,22m²) dentro de Zona de Playa y en un 47.78% (33 029,91 m²) dentro de Zona de dominio restringido (Base DICAPI); y, **iii)** advierte que por "el predio" no existe un único acceso.

14. Que, en virtud a ello, mediante Oficio N° 466-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2014 (fojas 42), se procedió a la calificación formal de la solicitud de "la administrada", en aplicación de la Directiva N° 003-2011/SBN (derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN) requiriéndosele lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, se advierte de la calificación a la presente solicitud, que efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentados y contrastados con nuestras bases gráficas de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación con las que cuenta esta Superintendencia, se elaboró el plano diagnóstico por el especialista de esta SDDI, mediante el cual se determinó respecto del área total de "el predio" que:

- i) Se encuentra superpuesto totalmente (gráficamente) en un área de 69 129,15 m² que representa el 100.00 % del área solicitada, con el predio inscrito en la Partida Registral N° 70381556 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, a favor del Estado;
- ii) Se encuentra superpuesto parcialmente (gráficamente) en un área de 21 130,22 m² que constituye el 30.56% del área solicitada, en área de playa, en ese sentido téngase presente que las playas son bienes de dominio público es decir son inalienables e imprescriptibles. (art.73° CPP)
- iii) Se encuentra superpuesto parcialmente (gráficamente) en un área de 33029.91 m² que constituye el 47.78% zona de dominio restringido. Razón por la cual en este caso es de aplicación la legislación especial de Playas, según la cual, las causales de procedencia (artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF), son las siguientes:
 - a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y,

- b) La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

En ese sentido, deberá de manifestar si continuará con el procedimiento respecto de la superposición del 47.78%, por lo que de ser así tendrá que sustentar su pedido en una de las causales antes referidas y además modificar su plano y memoria descriptiva.

Por otro lado, de acuerdo con el último párrafo del citado artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, también deberá presentar lo siguiente:

- a) El pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley y las disposiciones del presente Reglamento.

Adicionalmente, es conveniente precisar que el literal l) de la Directiva N° 003-2011/SBN, prevé las reglas relacionadas con los requisitos que se deben adjuntar, para el caso de los predios ubicados en zona de dominio restringido, así tenemos:

- a) Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido, que cuenten con proyectos u obras ejecutadas con anterioridad al 12 abril de 2006, destinados a cualquiera de los fines regulados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el poseedor del predio debe presentar además de los requisitos establecidos en el último párrafo del citado artículo, los documentos indicados en el inciso k) del presente numeral.
- b) Cuando el proyecto u obra que se pretende ejecutar para los fines regulados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, se encuentra enmarcado en una zona declarada por norma legal o resolución administrativa como de interés nacional o sectorial para alguno de los fines indicados en el citado artículo 18°, el administrado debe adjuntar la opinión del Sector sobre la compatibilidad del proyecto con la finalidad preestablecida para la zona.

Además, de encontrarse dentro del primer supuesto del literal l) de la Directiva N° 003-2011/SBN, sírvase presentar los documentos de prescripción, tales como:

- a) Copia certificada o autenticada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que ellas han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) Testimonio de la Escritura pública o documento privado con certificación de firma, en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor.
- c) Copia certificada de la inspección judicial del predio en proceso de prueba anticipada, con el objeto de verificar la posesión del predio.
- d) Original o copia certificada de la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- e) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...)"

15. Que, corresponde precisar que el oficio descrito en el considerando precedente fue notificado a "la administrada" el 23 de abril de 2014 (fojas 42), motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas venció el 9 de mayo de 2014.

16. Que, mediante escrito presentado el 8 de mayo de 2014 (S.I. N° 09563-2014) "la administrada" pretende subsanar las observaciones realizadas por esta Subdirección señalando que "el predio" no se superpone a la franja de playa, situada entre la Línea de Más Alta Marea LAM y la Línea Paralela de 50 Metros a la LAM, en la zona de Playa Ferrolles en la Provincia Constitucional del Callao. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Plano de Ubicación – Lámina mostrando hasta donde bordeaba la Mar en el año 1965 (fojas 51); **b)** tomas fotográficas de "el predio" (fojas 53); **c)** plano perimétrico de "el predio" (fojas 59); **d)** plano de determinación de la línea de más alta marea (LAM), línea paralela de 50 metros a la (LAM) y plano perimétrico del terreno ganado al mar (fojas 61), y; **e)** copia simple de la carta del 28 de octubre de 2014 dirigida por "la administrada" al Subdirector de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 62).

17. Que, dentro de la etapa de calificación formal de la solicitud de "la administrada", el informe de diagnóstico referido en el décimo tercer considerando de la presente resolución, fue ampliado por el Informe de Brigada N° 1012-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2015 (fojas 63); por el cual, se concluyó lo siguiente:





RESOLUCIÓN N°
273-2016/SBN-DGPE-SDDI

(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica del plano presentado por el solicitante (Plano N° P-01) con la base gráfica de DICAPI, según lo indica la Resolución Directoral N° 0519-2010/DCG de fecha 02 de Julio de 2010, la misma que aprueba la Línea de Alta Marea (LAM) de la Provincia Constitucional del Callao; se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente se encuentra en el mar con un área de 4 508,57 m², representa el 6.52 % del total de área.
- Parcialmente se encuentra en la zona de playa con un área de 16 219,84 m², representa el 23.46 % del total de área.
- Parcialmente se encuentra en zona de dominio restringido con un área de 35 941,27 m², representa el 52.00 % del total de área.
- El saldo de área (12 459,47 m²) se encuentra fuera de la zona de la ley de playas, representa el 18.02 % del total de área.

4.2 El plano presentado por el administrado denominado "**Determinación de la Línea de más Alta Marea (LAM) Línea Paralela de 50 metros a la (LAM) perimétrico del terreno ganado al mar**", plano N° LAM-1, elaborado por la empresa HIDRONAM EIRL, se puede apreciar que tiene la Línea de Alta Marea (LAM) en una posición diferente (según las coordenadas que indica el plano) a la Línea de Alta Marea (LAM) que aprueba DICAPI según Resolución Directoral N° 0519-2010/DCG de fecha 02 de Julio de 2010, la misma que aprueba la Línea de Alta Marea (LAM) de la Provincia Constitucional del Callao, sin embargo se advierte que el plano presentado por el administrado no se encuentra aprobado por la DICAPI, por la que dicha información no constituye documento formal que modifique la Línea de Alta Marea (LAM) establecida por DICAPI.

4.3 El predio materia de solicitud gráficamente colinda por el frente con la Av. Prolongación Centenario (como lo indica la memoria descriptiva presentado por el administrado) y por el fondo colinda con el mar peruano, también se visualiza que el predio tiene otros accesos (como son: La parte que colinda (fondo) con el mar peruano, por el frente colinda con la Av. Prolongación Centenario, colindantes por el lado derecho e izquierdo del predio con propiedad de terceros), asimismo se precisa que entre el predio solicitado y su colindante, la propiedad que se encuentra inscrito en los Registros Públicos a favor de pesquera capricornio no hay colindancia porque ambos colindan con la Av. Prolongación Centenario.

(...)

18. Que, técnicamente ha quedado demostrado respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** el predio de titularidad de "la administrada" no colinda con "el predio", puesto que ambos colindan con la Avenida Prolongación Centenario; y; **ii)** "el predio" tiene otros accesos. Por tanto, el área de propiedad de "la administrada" no es colindante con "el predio", y no sería el único acceso a éste, razón por la cual, lo solicitado no se enmarcaría dentro del supuesto regulado por el literal a) del artículo 77 de "el Reglamento y por tanto deviene en improcedente.

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, una vez quede consentida la presente resolución.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley N° 274444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0309-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PESQUERA CAPRICORNIO S.A.**, representada por su Gerente General Giovanni Néstor Mandriotti Castro; por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8




ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES