



RESOLUCIÓN N° 1167-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 857-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS FREDDI VICENTE MARCA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 370 010,58 m², ubicado frente a la denominada Playa Grande, distrito de Santa Rosa, provincia, departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 07075451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26042, en adelante "el predio".



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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.



3. Que, mediante escrito presentado el 17 de setiembre de 2018 (S. I. N° 34265-2018), Carlos Freddi Vicente Marca (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Orlando Salhuana Armas, de setiembre de 2002 (foja 2); **2)** copia certificada de minuta de transferencia de posesión otorgada por Julio César Fernández Candela a su favor el 11 de setiembre de 2002 (foja

¹ 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:

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase causal c), 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 indubitablemente 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

4); **3)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 7); y, **4)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Orlando Salhuana Armas, de setiembre de 2002 (foja 8).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, 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, "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 un predio de dominio privado 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" establece 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, por su parte, el 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. En concordancia con ello, 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 de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1421-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018 (foja 11) concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 07075451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 15); **ii)** el área de 83 536,76 m² (22.58% de "el predio") se encuentra en Zona de Dominio Restringido y el área de 286 473,81 m² (77.42% de "el predio") se encuentra en Zona de dominio privado, información que ha sido obtenida de acuerdo a la línea de alta marea (LAM) aprobada mediante la Resolución Directoral N° 901-2016-MGP-DGCG, emitida por DICAPI el 9 de setiembre de 2016 (foja 18); y, **iii)** se encuentra en la condición de desocupado sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros, no cuenta con ocupación alguna de acuerdo a la Ficha Técnica N° 2669-2017/SBN-DGPE-SDS, de la inspección realizada el 14 de noviembre de 2017 (foja 23).





RESOLUCIÓN N° 1167-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, resulta aplicable a los 83 536,76 m² (22.58% de “el predio”), por encontrarse en Zona de Dominio Restringido, la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”). Por otra parte, a los 286 473,81 m² (77.42% de “el predio”), por encontrarse en Zona de Dominio Privado del Estado, le resulta aplicable “la Ley” y “el Reglamento”.



11. Que, en virtud de la normativa citada en el considerando que antecede corresponde que esta Subdirección se pronuncie respecto de la solicitud de venta directa en relación a “el predio, conforme se detalla a continuación:

11.1. Respecto de la venta directa del área de 83 536,76 m² (22.58% de “el predio”)

i. Tal como se indicó en el considerando que antecede la evaluación de la venta directa de la aludida área, por encontrarse en la zona de dominio restringido², se realizará con la normativa especial de playas, pese a que “el administrado” invoca la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”.



ii. En atención a lo señalado en el numeral que antecede, según el artículo 3° de “la Ley de Playas”, las zonas de dominio restringido serán dedicadas a playas públicas para el uso de su población. No obstante ello el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” prescribe que para la adjudicación en propiedad o el otorgamiento de derechos que impliquen la ocupación y uso dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación, sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes:

- 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.
- 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 las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

iii. Ha quedado demostrado que la normativa especial de playas enumera taxativamente dos causales que permiten la desafectación y posterior adjudicación en propiedad de áreas que se encuentran en zonas de dominio restringido, dentro de las cuales no se encuentra contemplada las viviendas



² DECRETO SUPREMO N° 050-2006-EF – “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”.

(...)

Artículo 4.- Zona de Dominio Restringido

Se define como zona de dominio restringido, 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 en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito, según lo previsto por el artículo 2 de la Ley.

Las zonas de dominio restringido se destinarán a playas públicas para el uso de la población, salvo que se haya procedido a su desafectación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley y el Capítulo III del presente Reglamento.

de tipo permanente, como en el caso en concreto, razón por la cual, el pedido de venta directa de los 83 536,76 m², no procede, al no acreditar “el administrado”, con los documentos que obran en autos, encontrarse en alguno de los supuestos exigidos por la normativa especial.

11.2. Respecto de la venta directa del área de 286 473,81 m² (77.42% de “el predio”)

11.2.1 Al encontrarse el área de 286 473,81 m² en la zona de dominio privado del Estado, corresponde que esta Subdirección evalúe la solicitud de “el administrado” en virtud a la causal que se acoge, la cual se encuentra señalada en el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11.2.2 Asimismo, el último párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N.° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** el área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

11.2.3 En relación al cumplimiento de los requisitos de la causal invocada en el caso en concreto, el Informe citado en el noveno considerando de la presente resolución advirtió la Ficha Técnica N° 2669-2017/SBN-DGPE-SDS del 17 de noviembre de 2017 (foja 20), elaborada por la Subdirección de Supervisión, la cual recoge la inspección en campo de un área de mayor extensión sobre la cual se superponen los 286 473,81 m², lo que permite determinar que dicha área no presenta ocupación alguna, razón por la cual la minuta de transferencia de posesión de terreno rustico otorgada por Julio Cesar Fernández Candela a su favor (foja 4) no genera convicción para acreditar que ejerce una posesión efectiva sobre “el predio”, por lo que su solicitud de venta directa deviene en improcedente, al haberse acreditado el incumplimiento de los requisitos de la causal invocada.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, la solicitud de venta directa de “el predio”, deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1638-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1366-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1167-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARLOS FREDDI VICENTE MARCA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N.° 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