



RESOLUCIÓN N° 061-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 17 de mayo de 2019

VISTO:

El expediente N° 860-2018/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **GUILLERMO LUIS EHNI BELLIDO** en adelante, "el Administrado", interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 253-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de marzo de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario en adelante la "SDDI" declaró improcedente la solicitud de venta directa de un área de 5 153,66 m², ubicada en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

5. Que, mediante escrito presentado el 13 de junio de 2018 (S.I. N° 22085-2018) por "el Administrado", solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal b)² del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el ingeniero Richard Bustamante Regalado (fojas 4-6); **b)** plano de ubicación y localización de "el predio", suscrita por el ing. Richard Bustamante Regalado (foja 7); **c)** plano perimétrico de "el predio", suscrita por el ingeniero Richard Bustamante Regalado (foja 8); **d)** fotografías impresas (fojas 10-13); **e)** copia simple de la Resolución Directoral N° 495-2017/MGP-DGCG, emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, el 22 de junio de 2017 (fojas 15-18); **f)** estudio de Determinación de Línea de más Alta Marea elaborado por HIDROMAM E.I.R.L. en agosto de 2015 (fojas 19-67); **g)** copia certificada de la Resolución Directoral Regional N° 0019-2017-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, el 7 de agosto de 2017 (fojas 69-72); **h)** expediente técnico del Proyecto Eco Turístico "el Bravo Tumbes" (fojas 74-91); **i)** copia simple del Informe N° 266-2018-MDCPS-SGOPC-ING.JMVG, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital Canoas de Punta Sal el 02 de mayo de 2018 (foja 96); **j)** copia simple del Informe N° 138-2018-MINAGRI-PEBDT-DDA-UADT, emitido por la Unidad de Adjudicación de Tierras del Ministerio de Agricultura y Riego, el 03 de mayo de 2018 (foja 99); **k)** copia simple del Informe N°041-2018-MINAGRI-PEBDT-ADT-CJMM, emitido por la Unidad de Adjudicación de Tierras del Ministerio de Agricultura y Riego el 30 de abril de 2018 (foja 99); **l)** copia certificada de la Partida Registral N° 11007066 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 102-105); **m)** copia certificada del Plano General de Fondos elaborado por la Dirección de Estudios del Instituto Nacional de Desarrollo en agosto de 2005 (foja 106); **n)** copia certificada de la Partida Registral N° 11014309 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 108-109); y, **o)** copia certificada del Informe Técnico de Catastro N° 975-2008-OCT-ZR-I/SUNARP emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° I de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP (foja 110).

6. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI 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 lo señalado en 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").

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

² 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.



RESOLUCIÓN N° 061-2019/SBN-DGPE

8. Que, por ello, como parte de la etapa de calificación, se elaboró el Informe Preliminar N.º 1093-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2018 (fojas 112-114); en el cual se ha determinado, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra dentro de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11014309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (foja 115); y, **ii)** se encuentra totalmente sobre Zona de Dominio Restringido, según lo establecido en el artículo 2 del Decreto Supremo N° 050-2006-EF “Reglamento de la Ley N° 26856 - Ley de Playas”³ (en adelante, “Reglamento de la Ley de Playas”).

9. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto “el Administrado” peticona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, “el predio” se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar⁴ el presente procedimiento y por tanto aplicar al presente caso lo prescrito en la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”).

10. Que, en ese contexto, el artículo 2° de la “Ley N° 26856” considera zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

11. Que, por ello, la SDDI emitió el Oficio N° 3515-2018/SBN-DGPE-SDDI (foja 116), del 26 de noviembre de 2018 (en adelante “el Oficio”), donde se le requiere a “el Administrado” presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubica “el predio” con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa. Para tal efecto, se le concedió el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de distancia de un (1) día hábil, contabilizados a partir de la notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y disponerse el archivo correspondiente. Cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada por “el Administrado” en su solicitud; siendo recepcionado el oficio. Por el ciudadano: Luis Fajardo Santa Cruz, quien se identificó como trabajador, el 28 de noviembre de 2018 (foja 116); por lo que, de conformidad con el numeral 1⁵ del artículo 21° del Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444;

³ Artículo 2.- Se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el artículo anterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esta área (...).

⁴ Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

3. Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

⁵ Artículo 21° Régimen de la notificación personal. -

1) La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.



razón por la cual se le tiene por bien notificado; por lo que el plazo otorgado venció el 20 de diciembre de 2018.

12. Que, con escrito presentado el 17 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45387-2018) (foja 117), "el Administrado" requiere la ampliación del plazo otorgado, con la finalidad de atender el requerimiento formulado en "el Oficio". En atención a ello, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3808-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 18 de diciembre de 2018 (foja 118) mediante el cual deniega la ampliación del plazo debido a que la solicitud no contiene razones justificadas para otorgar lo solicitado

13. Que, en fecha 20 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45818-2018) (foja 119), es decir dentro del plazo otorgado, "el Administrado" presentó, entre otros, la copia simple del Informe N° 235-2018- MPCVZ-SGC. OT-LJCG, emitido por la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, el 17 de diciembre de 2018 (foja 122), según el cual, el Sub Gerente de Catastro y Ordenamiento Territorial indica que no existe información actualizado del plan de Zonificación Ecológica en Estudios de Suelos y usos; asimismo, que no se encuentra actualizado el plan de Desarrollo Urbano, plan de Desarrollo Vial en el sector Bravo, distrito de Canoas de Punta Sal, por lo que recomienda actualizar los citados planes de desarrollo

14. Que, como parte de la evaluación de la documentación presentada, la SDDI emitió en fecha 13 de marzo del 2019, el Informe de Brigada N° 286-2019/SBN-DGPE-SDDI, en la cual se advierte en el numeral 3.2.9 con respecto a los informes señalados por "el Administrado", lo siguiente:

" (...) dicho informe no cumple con subsanar la observación requerida, en la medida que no constituye pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y/o Distrital de la ubicación de "el predio" respecto a las previsiones respecto a las vías de acceso a la playa que deberán ejecutarse, requisito indispensable conforme lo establecido en el último párrafo del artículo 18^o del "Reglamento de la Ley de Playas"; dejando a salvo el derecho de "el Administrado" para gestionar ante la municipalidad competente el trámite que corresponda a fin de obtener el estudio de derecho de vías de acceso a la playa; conforme a lo dispuesto en el citado reglamento".

15. Que, con base a lo señalado, la SDDI en fecha 13 de marzo de 2019 emite la Resolución N° 253-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución") por la cual: "corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiendo por tanto declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución". Por ello, se resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas por el administrado.

16. Que, mediante notificación N° 00538-2019SBN-GG-UTD, de fecha 14 de marzo de 2019, se puso en conocimiento el contenido de "la Resolución" a "el Administrado", dicha esquila de notificación fue debidamente notificada (fojas 138), en fecha 13 de febrero del 2019.

17. Que, por ello, mediante escrito s/n de fecha 03 de abril del 2019 "el Administrado" presentó su recurso de apelación (S.I. N° 11114-2019) contra "la Resolución" bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta a continuación:

6 Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

(...)

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con 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.



RESOLUCIÓN N° 061-2019/SBN-DGPE

- Mediante la resolución recurrida, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, resuelve declarar inadmisibles mi solicitud de venta directa, bajo el argumento expuesto en el numeral 17 de la citada resolución precisando de manera literal lo siguiente:

“Que, mediante escrito presentado el 20 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45818-2018) (foja 119), es decir dentro del plazo otorgado, “el Administrado” presentó, entre otros, la copia simple del Informe N° 235-2018- MPCVZ-SGC. OT-LJCG, emitido por la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, el 17 de diciembre de 2018 (foja 122), según el cual, el Sub Gerente de Catastro y Ordenamiento Territorial indica que no existe información actualizado del plan de Zonificación Ecológica en Estudios de Suelos y usos ; asimismo, que no se encuentra actualizado el plan de Desarrollo Urbano, plan de Desarrollo Vial en el sector Bravo, distrito de Canoas de Punta Sal, por lo que recomienda actualizar los citados planes de desarrollo. Sin embargo, dicho informe no cumple con subsanar la observación requerida, en la medida que no constituye pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y/o Distrital de la ubicación de “el predio” respecto a las previsiones respecto a las vías de acceso a la playa que deberán ejecutarse, requisito indispensable conforme lo establecido en el último párrafo del artículo 18^{o7} del “Reglamento de la Ley de Playas”; dejando a salvo el derecho de “el Administrado” para gestionar ante la municipalidad competente el trámite que corresponda a fin de obtener el estudio de derecho de vías de acceso a la playa; conforme a lo dispuesto en el citado reglamento”.

- Que, como lo señala la misma resolución recurrida en su numeral 15, con oficio de fecha 26 de noviembre 2018, fui requerido para presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y/o distrital de la ubicación de “el predio” con respecto a las previsiones contenidas en sus planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa.
- Ocurre pues, que el recurrente ha solicitado ante la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, la información requerida por la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario; la misma que me ha extendido el documento al que alude el numeral 17 de la resolución recurrida; el mismo que no obstante de tratarse de un documento público, extendido por funcionario competente en el ejercicio de sus funciones, sin

⁷ Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación
(...)

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con 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.



embargo, a criterio de la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario: " no cumple con subsanar la observación"; argumento que desde luego consideramos arbitrario, por afectar el derecho al debido proceso, en tanto y cuanto , con esa manera de resolver, se me estaría exigiendo la presentación de un documento con un contenido que obedece a la voluntad del recurrente como administrado; ello sin dejar de considerar que la misma autoridad administrativa ha precisado que NO CUENTA CON UN PLAN DE DESARROLLO URBANO, PLAN DE DESARROLLO VIAL, en el sector bravo, en el distrito de canoas de punta sal; dicho en otros términos, la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario, pretende trasladar al administrado la falta de un documento que es de exclusiva responsabilidad de una Municipalidad; sin embargo la inexistencia de dicha información, no puede ni debe ser un argumento para frenar los proyectos de inversión en el que está empeñado el recurrente; esa forma de actuar de la administración, frena las inversiones poniendo trabas en el desarrollo de interesantes proyectos y de manera indirecta se impide al creación de fuentes de trabajo.



- Insistimos, que el argumento con el que se pretende desestimar mi solicitud de venta directa, afecta mi derecho al debido proceso; incluso dándole a la norma legal (literal i del numeral 6.2 del art. 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN) una interpretación totalmente sesgada; ya que de cara a la norma en comento, lo que se requiere es un "pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio con respecto a las provisiones 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..."; pero, tal como se desprende un análisis literal del numeral 17 de la resolución apelada; la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario, estaría exigiendo una condición distinta al propósito de la norma.
- Finalmente "el Administrado", cita jurisprudencia del Tribunal Constitucional con la cual subraya la falta de motivación al momento de expedirse "la Resolución" asimismo adjunta la Carta N° 072-2019-SGCyOT-MPCVZ emitida por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, y el Informe N° 073-2019-ING.JRZC-SGOPC-MDCPS de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal, donde ambas señalan que al no contar con planes de gestión urbana vigentes o actualizados.



18. Que, con Memorando N° 1117-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de abril de 2019, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

19. Que, "la Resolución" fue notificada el 18 de marzo de 2019, conforme cargo de recepción (folio 138) mediante Notificación N° 00538-2019 SBN-GG-UTD del 14 de marzo de 2019.

20. Que, "el Administrado" presentó su recurso de apelación el 03 de abril del 2019 (S.I. N° 11114-2019), dentro del plazo de Ley. Además, si bien se ha verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 122° del "T.U.O de la LPAG" y conforme a lo establecido en el artículo 219° del "T.U.O de la LPAG".

Del procedimiento de venta directa bajo la causal b) del artículo 77 de "el Reglamento".



RESOLUCIÓN N° 061-2019/SBN-DGPE

21. 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 del "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.

22. 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".

23. Que, con base en lo expuesto en las normas antes señaladas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el inciso d) en el artículo 77° de "el Reglamento", ya que la inconcurrencia de alguno de ellos, tornara en improcedente el pedido.

Del encauzamiento del pedido, a la Ley de Playas y su Reglamento

24. Que, si bien es cierto, que "el Administrado" solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento", también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, "el predio" se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar⁸ el presente procedimiento y por tanto aplicar al presente caso lo prescrito en la "Ley N° 26856", y "el Reglamento de la Ley de Playas".

25. Que, en ese contexto, el artículo 2° de la "Ley N° 26856" considera zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

26. Que, se tiene que, el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas", enumera las causales de desafectación –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: **i)** la ejecución de proyectos para fines turísticos 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 **ii)** la ejecución de obras de infraestructura pública o privada

⁸ Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.



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 de litoral.

27. Que, el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establece los requisitos de forma que debe contener toda solicitud de compraventa directa de un predio ubicado en zona de dominio restringido, siendo los siguientes: **i)** presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio 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 de Playas y su Reglamento; y, la **ii)** resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

De los argumentos de “el Administrado”

28. Que, “el Administrado”, señala que el numeral 17 de “la Resolución”, contiene un argumento genérico que atenta contra el principio del debido proceso toda vez que no se estaría exigiendo una condición distinta al propósito de la norma, asimismo se está exigiendo a “el Administrado” presente un documento que es de exclusiva responsabilidad del municipio y como consecuencia de ello, se atentaría contra el principio de legalidad.

29. Que, es menester informar a “el Administrado”, que la venta directa de predios procede en **dos casos excepcionales, conforme a lo señalado en “el reglamento”** y verificado la especial naturaleza del predio al estar ubicado en zona de dominio restringido, se debe de cumplir con los requisitos señalados en la “Ley N° 26856”, y “el Reglamento de la Ley de Playas”, por ello se hace necesario desafectar “el predio” a fin de incorporarlo al dominio privado del Estado a fin de poder cumplir con lo peticionado por el recurrente.

30. Que, en consecuencia, se tiene que la SDDI está exigiendo un requisito de forma a fin de proceder con la desafectación del bien, ya que como se advierte del artículo 4^o de la “Ley de Playas”, se requiere del pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se encuentre “el predio”, señalando debidamente la posible proyección de vías o accesos a la playa con respecto al predio.

31. Que, el mencionado dispositivo legal, tiene como fin el tutelar lo señalado en el artículo 1° de la “Ley de Playas”, el cual señala que: “El ingreso y uso de las playas es libre (...)”, ya que la construcción o habilitación de cualquier proyecto que se desarrolle sobre la zona de dominio restringido, podría bloquear o alterar el normal ingreso a las playas.

32. Que, estando a lo señalado no se advierte que la SDDI este solicitando algún requisito de más que el señalado en las Directivas de esta Superintendencia las mismas que se encuentran en concordancia con las leyes y reglamentos sobre la

⁹ Artículo 4.- Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, en todos los balnearios y urbanizaciones colindantes a la playa, terrenos ribereños y similares bajo propiedad pública o privada debe existir por lo menos cada mil metros, una vía de acceso que permita el libre ingreso a las playas. En tal sentido el acceso deberá permitir la entrada de vehículos motorizados hasta por lo menos 250 metros de la línea de alta marea. A partir de dicho punto deberá existir al menos un acceso peatonal hasta la playa.

En el caso de proyectos de habilitación urbana, de construcción de balnearios, urbanizaciones y asociaciones colindantes a la playa en los que al momento de aprobarse y ejecutarse ocupen menos de 1,000 metros lineales de frente al mar, deberá necesariamente reservarse un acceso en cada uno de sus dos extremos con las características señaladas en el párrafo anterior. En caso que una habilitación urbana, balneario, urbanización u asociación colindante con la nueva habilitación urbana, balneario, urbanización o asociación ya haya establecido un acceso en el extremo en el que colindan, la última quedará exonerada de la obligación de establecer un acceso en dicho extremo.

También deberá establecerse un acceso en aquellos casos en que no obstante que la habilitación o construcción de los predios, individualmente o en conjunto no ocupen una franja de mil metros, las características geográficas de la zona no permitan un acceso libre y seguro a las playas por un lugar distinto al que ocupan los predios de propiedad pública o privada.



RESOLUCIÓN N° 061-2019/SBN-DGPE

materia ya desarrollados, por lo que no se advierte una lesión al Principio de Legalidad.

33. Que, ahora bien, dado que la SDDI no se ha manifestado sobre una cuestión de fondo, si no de forma, por cuanto no ha podido calificar de manera integral el pedido por la falta un requisito observado por la norma. Sin embargo mediante el recurso de apelación "el administrado" ha adjuntado un informe y una carta emitida por la municipalidad provincial y distrital donde se ubica el predio.

34. Que, de los documentos emitidos por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar y de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal, ambas señalan que no cuentan con planes de gestión urbana, vigentes o actualizados, y que sin embargo no tiene previsto proyectar ni habilitar vías de acceso a la playa dentro de la zona o posesión del señor Guillermo Luis Ehni Bellido.

35. Que, frente a ello, existiría una posible contradicción, ya que es imprecisa la información que se advierte de los mencionados documentos, ya que señalan que no cuentan con un plan territorial y esquema de ordenamiento urbano, líneas abajo señalan que no cuentan con el plan de desarrollo urbano actualizado, lo cual no genera certeza sobre la información brindada.

36. Que, en ese contexto, se advierte en el último párrafo de los documentos ya señalados, lo siguiente: "Que no se tiene previsto proyectar vías de acceso a la playa en la zona o predio del Sr. Guillermo Luis Ehni Bellido, es decir no se precisa si se están manifestando sobre la zona donde se desarrollara el proyecto, o sobre el predio que viene posesionando "el Administrado".

37. Que, si bien es cierto, que son funciones del concejo municipal emitir y tener actualizado los planes de gestión urbana y vías, y dado que los municipios aseguran no tener los mismos, al menos, los documentos que emiten deberán brindar adecuadamente la información sobre "el predio", identificando debidamente la ubicación y su respectiva área así como otras especificaciones que puedan otorgar mayor certeza sobre lo informado, por lo tanto dichos documentos no subsanan las observaciones señaladas por la SDDI.

38. Que, es menester informar, a "el Administrado" que toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad¹⁰, establecido en nuestro "TUO de la LPAG", **debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que**

¹⁰ 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. **Principio de legalidad.**- 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 les fueron conferidas.



le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹¹.

39. Que, ahora bien, en el presente caso se está declarando improcedente el pedido de venta directa, por la falta de un requisito de forma, no hay una manifestación de fondo en "la Resolución", por lo que, se ha dejado a salvo el derecho de "el Administrado" de volver a solicitar su pedido, acreditando los requisitos exigidos por ley. Por ello, no se advierte lesión al debido procedimiento, toda vez que "el Administrado" ha presentado sus pruebas y todos los documentos tendientes a obtener su pedido de venta directa dentro del procedimiento, sin embargo y por lo fundamentos ya desarrollados no ha cumplido con presentar el pronunciamiento municipal.

40. Que, bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y "Directiva N° 006-2014/SBN".

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **GUILLERMO LUIS EHNI BELLIDO**, contra la Resolución N° 253-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de marzo de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Regístrese y comuníquese.-



Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹¹ Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).