

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0009-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de enero de 2020

VISTO:

El expediente N° 526-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HÉCTOR MELCHOR MENESES CANELO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 500,00 m² ubicado en la Avenida Simón Bolívar s/n, distrito de Tambo de Mora, provincia de Chincha, departamento de Ica, en adelante "el predio"; y,


CONSIDERANDO:

1. Que, la 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 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 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 06 de junio del 2018 (S.I. N° 21130-2018), Héctor Melchor Meneses Canelo (en adelante "el administrado"), petitiona la venta directa de "el predio", manifestando encontrarse en posesión de "el predio" de 1998 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copias simples de seis (6) fotografías (fojas 2); **b)** copias simples de las declaraciones juradas de autovaluo (PU) correspondiente a los periodos 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 (fojas 8); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Zona Registral N° XI – Sede Ica el 01 de diciembre del 2014 (fojas 24); **d)** copia simple de la memoria descriptiva – lote matriz (fojas 25); **e)** copia simple del plano de ubicación – localización (fojas 26); **f)** copia simple del plano perimétrico (fojas 27); **g)** copia simple de la licencia de funcionamiento emitida por la Municipalidad Distrital de Tambo de Mora el 25 de noviembre del 2010 (fojas 29);

h) copia simple de la Resolución N° 895-AMDTM/2010 emitida por la Municipalidad Distrital de Tambo de Mora el 16 de julio del 2010 (fojas 30); i) copia simple de la inspección ocular emitida por el Juez de Paz del Distrito de Tambo de Mora el 3 de abril del 2002 (fojas 31); y, j) copia simple del certificado de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Tambo de Mora el 14 de diciembre de 1998 (fojas 32).




4. Que, el procedimiento de 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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"), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".

5. Que, 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.



6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 1029-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre del 2018 (fojas 33), en el que se concluye, entre otros respecto a "el predio" lo siguiente: i) 1 317,38 m² (representa el 87,83 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11052210



RESOLUCIÓN N° 0009-2020/SBN-DGPE-SDDI



del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 93322 (fojas 36); ii) 182,62 m² (representa el 12,17 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; iii) se encontraría referencialmente en un área de 1 240,28 m² (representa el 82,69 % de "el predio") en zona de playa y el área restante de 259,72 m² (representa el 17,31 % de "el predio") en zona de dominio restringido, por lo que se recomienda solicitar el estudio de la línea de alta marea a la entidad competente; y, iv) se encuentra dentro del lote Z-33 correspondiente al contrato de explotación (zócalo continental) que tiene como titular a SAVIA PERÚ SAC mediante Resolución Suprema N° 025-2004-EM.



10. Que, en ese contexto, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante "la DICAPI") a través del Oficio N° 2531-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre del 2018 (fojas 37) y reiterado mediante Oficio N° 3773-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre del 2018 (fojas 39), respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio", lo cual fue comunicado a "el administrado" con el Oficio N° 2606-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre del 2018 (fojas 38). En atención a lo solicitado "la DICAPI", mediante Oficio G. 1000-4200 presentado el 27 de diciembre del 2018 (S.I. N° 46210-2018) (fojas 40), nos informa, entre otros, que el área en consulta cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) aprobada mediante Resolución Directoral N° 1472-2018-MGP/DGCG del 31 de octubre del 2018, la misma que fue remitida con la Carta V.200-681 el 9 de noviembre del 2018 (fojas 41).

11. Que, mediante escrito presentado el 16 de octubre del 2018 (37681-2018) (fojas 42) "el administrado" reitera su solicitud de venta directa y adjunta -entre otros- los documentos siguientes: a) Estudio Línea Más Alta Marea (fojas 43); y, b) copia simple del plano de ubicación (fojas 71).



12. Que, en virtud de la información proporcionada por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (DICAPI) se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 1384-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre del 2019 (fojas 74), según el cual se concluyó sobre "el predio" lo siguiente: i) 271,20 m² (representa el 18,08 % de "el predio") se encuentra ubicado en zona de playa y el área restante de 1 228,78 m² (representa el 81,92 % de "el predio") se encuentra dentro de la zona de dominio restringido; ii) respecto del área de "el predio" que recae en zona de playa se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11052210 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 93322 (fojas 76); y, iii) respecto del área de "el predio" que recae en la zona de dominio restringido el área de 1 046,25 m² (representa el 69,75 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11052210 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 93322 (fojas 76) y el área restante de 182,55 m² (representa el 12,17 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

13. Que, en cuanto al área de 271,20 m² (representa el 18,08 % de "el predio") se determinó que se encuentra en zona de playa, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la "Ley N° 26856")¹, concordante con el artículo 3° del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante "el Reglamento de la Ley N° 26856"), encontrándose además bajo la administración de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147; por lo que no puede realizar acto de disposición sobre esta.

14. Que, respecto al área de 182,55 m² (representa el 12,17 % de "el predio") se determinó que a la fecha no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre este de acuerdo al artículo 48^{o[3]} de "el Reglamento" y el octavo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

15. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto "el administrado" peticiona la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento, también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, el área de 1 046,25 m² (representa el 69,75 % de "el predio") se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar² el presente procedimiento y por tanto aplicar lo prescrito en "Ley N° 26856", y "el Reglamento de la Ley N° 26856".

16. 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.

17. Que, por su parte el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley N° 26856", 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 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.

18. Que, asimismo, 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.

¹ Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas.-

Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible, y comprenden 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.

^[3] Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

² 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.



RESOLUCIÓN N° 0009-2020/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, debiendo para ello, "el administrado" cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

20. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N° 4246-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2019 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 77), comunicando a "el administrado" que se ha encauzado su requerimiento conforme a la "Ley N° 26856" y "el Reglamento de la Ley N° 26856", y se le requirió subsane cuatro observaciones concretas: **1)** presente nueva documentación técnica que excluya las áreas de 271,20 m² (representa el 18,08 % de "el predio") por cuanto constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la "Ley N° 26856" y el área de 182,55 m² (representa el 12,17 % de "el predio") sin inscripción registral a favor del Estado; **2)** presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto; **3)** precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto del área de "el predio" que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido considerando lo indicado en el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley N° 26856"; y, **4)** presente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubica "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; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio 1", bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del "T.U.O. de la Ley N° 27444".

21. Que, el cargo de "el Oficio", fue notificado el 25 de noviembre del 2019, en la dirección señalada por "el administrado" en su solicitud, siendo recibido por Héctor Meneses Gutierrez, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 71474204 y declaró ser hijo; tal como consta del cargo del mismo (fojas 77); determinándose que se encuentra bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4³ del "TUO de la Ley N° 27444". En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 17 de diciembre del 2019.**

22. Que, mediante escrito presentado el 11 de diciembre del 2019 (S.I. N° 39648-2019) (fojas 79), "el administrado" dentro del plazo establecido solicita una ampliación de plazo a fin de adjuntar la documentación requerida mediante "el Oficio 1". En atención a

³ La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

ello, esta Subdirección a través del Oficio N° 4539-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre del 2019 (en adelante "el Oficio 2") (fojas 82) otorgó prórroga del plazo por 15 (quince) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar la observación formulada mediante "el Oficio 1", siendo notificado el 16 de diciembre del 2019 (fojas 83), en la dirección señalada por "el administrado" en su solicitud, el cual venció el 10 de enero del 2020.

23. Que, mediante escrito presentado el 10 de enero del 2020 (S.I N° 00835-2020) (fojas 84), es decir dentro del plazo ampliado "el administrado" señala que ha tenido dificultades respecto a la elaboración de los planos solicitados en "el Oficio 1", asimismo adjunta la copia simple de la Carta N° 012-2020GM/MPCH emitida por la Municipalidad Provincial de Chincha el 10 de enero del 2020 (fojas 85).

24. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si "el administrado" cumplió con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud:

24.1 Respecto a la primera observación:

"El administrado" no presentó nueva documentación técnica que excluya las áreas de 271,20 m² por cuanto constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la "Ley N° 26856" y el área de 182,55 m² sin inscripción registral a favor del Estado; por lo que no cumplió con subsanar la primera observación.

24.2 Respecto a segunda y tercera observación:

"El administrado" no presentó la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto, ni indica la causal en la cual sustenta su derecho respecto del "el predio" que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido; por lo que no cumplió con subsanar la segunda y tercera observación.

24.3 Respecto a cuarta observación:

"El administrado" presentó la copia simple de la Carta N° 012-2020-GM/MPCH emitida por la Municipalidad Provincial de Chincha el 10 de enero del 2020 (fojas 85), si bien es cierto dicho documento establece, entre otros, que el acceso a la playa se da a través de la Prolongación de la Av. Simón Bolívar que conecta los centros poblados Cruz Verde y Tambo de Mora, no siendo afectados por "el predio" con ninguna vía de acceso a la playa, sin embargo no presentó el pronunciamiento previo de la Municipalidad Distrital respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, respecto de las vías de acceso a la playa según lo establecido en el artículo 18° del "el Reglamento de la Ley N° 26856"; por lo que no cumplió con subsanar la cuarta observación.

25. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar lo requerido en "el Oficio 1", debiendo, por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0009-2020/SBN-DGPE-SDDI

26. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 019 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0009-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **HÉCTOR MELCHOR MENESES CANELO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES