

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0029-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1319-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 0.2985 has (2 985.42 m²), ubicado a la altura del km. 171 de la carretera Panamericana Sur a 4 200 metros del puente Topará, a la altura de la Playa Wakama en el distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y departamento de Lima, 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 Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40402-2019) **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 8); **2)** copia simple de la partida registral N° 21125248 de la Oficina Registral de Cañete (fojas 9); **3)** copia simple de la partida registral N° 21208444 de la Oficina Registral de Cañete (fojas 10); **4)** copia simple de la partida registral N° 21211615 de



la Oficina Registral de Cañete (fojas 11); **5)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Antonio Rodríguez Cruz (fojas 12); **6)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Antonio Rodríguez Cruz (fojas 14).

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").

5. 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 las solicitudes.

6. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 11-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero del 2020 (fojas 23), concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente:

- i. Se encuentra en ámbito sin antecedente registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.
- ii. Reconstruido la LAM oficial con las coordenadas consignadas en el plano LAM-02, en donde se encuentran graficados la LAM y la franja ribereña hasta 50 metros, verificando que "el predio" se encuentra en ámbito de la franja de hasta



RESOLUCIÓN N° 0029-2020/SBN-DGPE-SDDI

50 metros definida a continuación de la LAM, se tiene que “el predio” se ubica en Zona de Playa.

iii. La Autoridad Marítima Nacional-Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI ejerce jurisdicción sobre las áreas de playa.

9. Que, de otro lado el artículo 1° de la Ley 26856, Ley de Playas, de fecha 08-09-1997, define a las playas como “el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea”.

10. Que, “el predio”, se encuentra en área de playa por lo que constituye bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas¹, concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF.

11. Que, revisado el Decreto Legislativo N° 1147, Decreto Legislativo que el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional – Dirección general de Capitanías y guardacostas – DICAPI, nos señala que la Dirección General ejerce la administración en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147².

12. Que, de lo anteriormente expuesto ha quedado determinado lo siguiente: i) “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”; y, ii) de acuerdo al marco legal anteriormente expuesto este no se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia; por lo que deberá declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” y disponer el archivo definitivo de esta una vez consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde a esta Subdirección, evaluar los documentos presentados por “el administrado”.

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

Las playas del litoral de la Republica 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.

² Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es:

(...)

2) Los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables.



14. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a fin de que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, representado por 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° 045-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 037-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8



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