



RESOLUCIÓN N° 0344-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 733-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1, 1135 ha (11 134,67 m²) ubicado a la altura del Km. 174 de la Carretera Panamericana Sur, al norte de la Playa Wakana, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante “el predio”.

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 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 31 de julio de 2019 (S. I. N° 25473-2019), **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 07); **b)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 21125248 inscrita en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 08); **c)** copia simple del plano de localización - ubicación emitido por arquitecto César Nelson Díaz Ueno de julio del 2019 (fojas 14); **d)** copia simple del plano perimétrico emitido por arquitecto César Nelson Díaz Ueno de julio del 2019 (fojas 15); y, **e)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez de julio del 2019 (fojas 16-17).

4. Que, verificada la solicitud de ingreso señalada en el considerando anterior y el escrito presentado el 15 de agosto del 2019 (S.I. N° 27117-2019) (fojas 25), se advierte que “el administrado” solicita que la documentación que obra en las solicitudes de ingreso N°14201-2015, N°35360-2016 (Expediente N° 509-2015/SBN-SDI^[1]) y N° 16429-2009 (Expediente N° 065-2011/SBN-SDDI^[2]), sea considerada para acreditar su posesión en torno a “el predio”; por lo que peticona que se incorpore al presente expediente. Razón por la cual mediante Constancias N° 186-2019/SBN-DGPR-SDDI del 16 de agosto de 2019 (fojas 34) y N° 201-2019/SBN-DGPR-SDDI del 21 de agosto de 2019 (fojas 97), se ha procedido a insertar lo siguiente: **a)** original del Oficio 1955-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2015 (fojas 26); **b)** original del Oficio N° 2373-2015/SBN-DGPE-SDDI del fecha 25 de noviembre de 2015 (fojas 27); **c)** original del escrito presentado por la Dirección General Accidental de Capitanías y Guardacostas del 27 de noviembre de 2015 (fojas 28); **d)** copia autenticada del escrito presentado por la Dirección General Accidental de Capitanías y Guardacostas del 21 de diciembre de 2015 (fojas 29); **e)** original del Oficio N° 1130-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016 (fojas 30); **f)** original del escrito presentado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del 23 de setiembre de 2016 (fojas 32); **g)** copia autenticada de determinación de la línea de alta marea y límite de la franja de 50 metros, noviembre -2,011 (fojas 35); **h)** copia simple de acta de compromiso y fraccionamiento de pago emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete, el 30 de junio de 2009 (fojas 55); **i)** copia simple de orden de pago N° 015608 correspondiente a la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 55-reverso); **j)** copias simples de los recibos únicos de pago de tributos N° 0037213, 0037214, 0037212 y 00337211 (fojas 57); y, **k)** copias simples de la declaración jurada de H.R. y P.U. del periodo de 2009 (fojas 58-reverso).

5. 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”).

6. 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.

7. 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.

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, habiéndose evaluado la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 924-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2019 (fojas 18) con el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra superpuesto con predios inscritos a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 21125248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con un área de 5 351,52 m² (48.06%), asignado con CUS N° 53860 y en la partida registral N° 21124568 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con un área de 5 783,15 m² (51.94%), asignado con CUS N° 53822.

ii) Según la base gráfica de DICAPI, “el predio” se encuentra en un ámbito que no cuenta con Línea de más Alta Marea (LAM), por lo que se procedió a evaluar el presente expediente con una LAM referencial y de las imágenes del Google Earth “el predio” se encuentra gráficamente afectado por la Zona de Dominio Restringido – ZDR.

iii) Según imágenes satelitales históricas del Google Earth durante el periodo del año 2008 y 2018, se observa que se encuentra desocupado durante el año 2008 y 2012, mientras que presenta cuatro (04) ocupaciones que suman un área de 1 020,00 m² (9,16% de “el predio”) y el área restante es de 10 114,67 m² (90,84 % de “el predio”) se encuentra desocupado, que no representan restricción en cuanto al acceso de terceros al predio; asimismo tampoco se evidencia la existencia de cerco perimétrico que lo delimite.

10. Que, de conformidad con lo expuesto, se puede concluir respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo se “encontraría” dentro zona de dominio restringido. En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio” respecto de la zona de dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

11. Que, el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Por su parte el artículo 4° del mencionado Reglamento, define a la zona de dominio restringido, como 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, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del mismo Reglamento.

12. Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del antes citado Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de DICAPI. Esto último es concordante con la competencia que se asigna a la DICAPI en el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas”, que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

13. Que, en virtud de la normativa glosada y el Informe Preliminar descrito en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección procedió a requerir información a la DICAPI, con Oficio N° 4145-2019/SBN-DGPE-SDDI, del 13 de noviembre de 2019 (fojas 98), reiterado con Oficio N° 139-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2020 (foja 100), respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”. Siendo, que dicha consulta se hizo de conocimiento de “el administrado” mediante Oficio N° 4223-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019 (fojas 99).

14. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, mediante Oficio 0285/21 presentado el 05 de marzo de 2020 (SI N° 06170-2020) (fojas 101), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM.

15. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, se colige que no es posible determinar con exactitud la ubicación de “el predio”; información que conforme se señaló en el décimo considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa de esta Superintendencia; razón suficiente para declarar la improcedencia de lo solicitado por “el administrado” y disponiéndose además el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; el Informe de Brigada N° 424-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020 y los Informes Técnicos Legales N° 382-2020 y 387-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de julio de 2020.

[1] A la fecha se encuentra concluido.

[2] A la fecha se encuentra concluido.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario