



## **RESOLUCIÓN N° 105-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de enero de 2019

**VISTO:**

El expediente N° 175-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ESTHER MARISOL SILVA SILVA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 192,79 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote 1, Manzana A de la Asociación de Vivienda Playa Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 12480442 y 12142476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS Nros. 53437 y 41077, en adelante “el predio”; y,

**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 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-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 20 de febrero de 2018 (S.I. N° 05675-2018), Esther Marisol Silva Silva (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, en virtud del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 11); **2)** copias simples de la declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) y la determinación del impuesto predial correspondiente al periodo 2017 (fojas 12); **3)** copia fedateada de la memoria descriptiva correspondiente a “el predio de julio de 2017 (fojas 16); **4)** copia fedateada del plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio” de julio de 2017 (fojas 18); **5)** copia fedateada de la notificación administrativa N° 2572-2017/MDA/GDU/SGUCHU/ERA emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ancón el 15 de junio de 2017 (fojas 19); **6)** copia fedateada de la constancia de posesión de predio N° 1761-2017-MDA-GDU-SGUCHU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ancón el 15 de junio de 2017 (fojas 20); **7)** copia de la constancia de posesión del lote de terreno emitida por la Unidad de Participación Vecinal y Desarrollo Humano de la Municipalidad Distrital de Ancón el 15 de septiembre de 2005 (fojas 21); **8)** recibos de caja emitidos por la



Municipalidad Distrital de Ancón el 7 de febrero de 2018 (fojas 22); **9)** copia simple del estado de cuenta emitida por la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad Distrital de Ancón el 7 de febrero de 2018 (fojas 23); **10)** notificación administrativa N° 1762-2017-MDA/GDU/SGUCHU/ERA emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ancón el 15 de mayo de 2017 (fojas 24); **11)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 036-2017-MDA/GDU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ancón el 15 de mayo de 2017 (fojas 25); **12)** copia fedateada de la memoria descriptiva de abril de 2017 (fojas 28); **13)** copia fedateada del plano de ubicación y localización de abril de 2017 (fojas 30); **14)** copia simple de la carta de renuncia el 30 de junio de 2016 (fojas 31); **15)** copia fedateada del plano perimétrico correspondiente a "el predio" de julio de 2017 (fojas 32); **16)** copia fedateada del plano perimétrico de abril de 2017 (fojas 33); y, **17)** copia fedateada del plano de lotización de abril de 2017 (fojas 34).

**4.** Que, el 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, 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 "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 "el predio", 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" establecen 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 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.

**8.** Que, 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.

**9.** 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 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (fojas 35), en el que se concluye, entre otros respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** 131,20 m<sup>2</sup> (representa el 68,05 % de "el predio")



## **RESOLUCIÓN N° 105-2019/SBN-DGPE-SDDI**

se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12480442 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 53437 (fojas 49); **ii**) 61,59 m<sup>2</sup> (representa el 31,95 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12142476, con CUS N° 41077 (fojas 50), y constituye un área de vía pública en virtud de la Resolución Gerencial N° 036-2017-MDA/GDU del 15 de enero de 2017; y, **iii**) no se ve afectado por la Ley de Playas N° 26856, dado que se rompería la continuidad geográfica al colindar por el lado derecho y fondo con construcciones que datan con anterioridad a la vigencia de la referida Ley.

**11.** Que, dado que la evaluación descrita en el considerando precedente se elaboró sin una línea de alta marea (LAM) aprobada, 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”) (fojas 39), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con “el predio”, lo cual fue comunicado a “la administrada” en el Oficio N° 1335-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2018 (fojas 41).

**12.** Que, ante el requerimiento efectuado a “la DICAPI”, mediante Oficio G. 1000-1045 presentado el 3 de julio del 2018 (S.I. N° 24432-2018) (foja 42), 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° 0189-2017-MGP/DGCG del 21 de marzo de 2017 (fojas 43).

**13.** Que, en virtud de la información proporcionada por “la DICAPI”, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 823-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 45), según el cual se concluyó que “el predio” se encuentra totalmente en Zona de Dominio Restringido, por lo que corresponde aplicar la normativa de la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF.

**14.** Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto “la administrada” peticiona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal d) 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 encausar<sup>1</sup> 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 N° 26856”).

**15.** 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.

**16.** 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

<sup>1</sup> 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.



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.

17. 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.

18. 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 sexto considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “la administrada” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

19. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1857-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 53), comunicando a “la administrada” 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 el área de 61,59 m<sup>2</sup> (representa el 31,95 % de “el predio”) por cuanto es vía pública, bien de dominio público que tiene la condición de inalienable e imprescriptible; 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; y, 4) presente 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 de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, 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 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444”.

20. Que, del Acta de Notificación de “el Oficio” (fojas 52), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 16 de agosto de 2018 al no encontrarse presente “la administrada” u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 15 de agosto de 2018; motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444<sup>2</sup>. En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 10 de septiembre del 2018**.

<sup>2</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 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.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”





## **RESOLUCIÓN N° 105-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**21.** Que, mediante escrito presentado el 6 de septiembre de 2018 (S.I. N° 32809-2018) (fojas 55), es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar las observaciones, adjuntando, entre otros, los documentos siguientes: **1)** 2 fotografías (fojas 58); **2)** copia simple del registro SINABIP CUS N° 41077(fojas 59); y, **3)** copia simple del Informe Preliminar N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 60).

**22.** Que, en virtud de la normativa glosada en el quinto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” a través de la documentación enumerada en el considerando que antecede de la presente resolución ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

### **21.1 Respecto a la primera observación:**

“La administrada” manifiesta que acepta adquirir en venta directa el área que no se superpone con vía pública, la cual al ha sido considerada por esta Subdirección como de libre disponibilidad. Precizando, que al contar esta Subdirección con la información relacionada al área que no se superpone con vías no resulta necesario que presente documentación técnica. Al respecto, esta Subdirección prescindirá de la presentación por parte de “la administrada” de la documentación técnica (plano perimétrico y memoria descriptiva) dado que ha manifestado su conformidad con el área que a través del citado Informe Preliminar 339-2018 no se superpone con vía y puede ser materia de venta directa, previo cumplimiento de los requisitos de forma y de fondo.

No obstante ello, en relación a la petición de desafectación administrativa del área que se superpone con vía, y la cual, según su dicho habría perdido la condición de dominio público; debemos precisar que el artículo 56° de la Ley N° 27972- “Ley Orgánica de Municipalidades”, establece, entre otros, como bienes de propiedad Municipal, las vías. Por su parte el tercer párrafo de artículo 43° de “el Reglamento”, prescribe en caso de bienes administrados por Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por estos, conforme la normatividad vigente; por lo que en virtud de la citada normativa no corresponde a esta Subdirección evaluar la desafectación administrativa solicitada sino al Gobierno Local correspondiente.

### **21.2 Respecto a la segunda, tercera y cuarto observación:**

“La administrada” cuestiona la segunda, tercera y cuarta observación argumentando que “el predio” no se encuentra en zona de dominio restringido al haberse roto la continuidad geográfica de la playa; debiéndose tener en cuenta además que en el Informe Preliminar N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI se indicó que este no se superpone con zona de dominio restringido; por tanto, ha cumplido con presentar todos los requisitos que prevé la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

Al respecto, al haberse elaborado el Informe Preliminar N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 35), sin contar con la información de la línea de alta marea (LAM) aprobada por la la DICAPI –órgano competente- de conformidad con el artículo 3



del Decreto Supremo N° 050-2006-EF<sup>3</sup>, concordado con el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147; se procedió a requerirla. En atención a ello, mediante Oficio G. 1000-1045 presentado el 3 de julio del 2018 (S.I. N° 24432-2018) (fojas 42), "la DICAPI" 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° 0189-2017-MGP/DGCG del 21 de marzo de 2017 (fojas 43).

En virtud de la información proporcionada por "la DICAPI", se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 823-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 45), según el cual, se concluyó que "el predio" se encuentra totalmente en Zona de Dominio Restringido, correspondiendo aplicar al presente caso la normativa de la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado mediante D.S. 050-2006-EF; y requerir a "la administrada" la presentación de documentos previstos en la normativa especial de playa.

En consecuencia, ha quedado demostrado que "la administrada" cuestiona las observaciones realizadas a su expediente administrativo y no cumple con levantarlas.

**23.** Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar lo requerido en "el Oficio", 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.

**24.** 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 por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 099-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0128 y 0129-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ESTHER MARISOL SILVA SILVA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**



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

<sup>3</sup> Artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF (...) La determinación de franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitánías y Guardacostas.