



RESOLUCIÓN N° 1102-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 893-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 61 253,51 m² ubicada 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"; 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 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 (en adelante "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.

3. Que, mediante escrito presentado el 31 de julio de 2019 (S. I. N° 25476-2019), **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO** (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de un predio de 17, 4633 ha (174 633,18 m²), en adelante "predio matriz", sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 01). Al respecto, es preciso indicar que mediante la Resolución N° 782-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019 (en adelante "la Resolución") se declaró la improcedencia de la venta directa respecto al área de 113 379,67 (64.93% del "predio matriz"), al haberse determinado que el 0.96% del "predio matriz" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, que el 0.08% del "predio matriz" se encuentra bajo la competencia de la DICAPI y que el 63.89% del "predio matriz" no cumple con los requisitos exigidos para la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento".

4. Que, asimismo, en el referido acto administrativo se indicó que correspondía realizarse la desacumulación del procedimiento respecto del área de 61 253,51 m² (35.07% del "predio matriz"), que se encuentra inscrita a favor del Estado y que recae en zona de dominio restringido, por lo que se ha procedido a aperturar el presente Expediente N° 893-2019/SBNSDDI.

5. Que, atención a lo señalado en el considerando que antecede, se procedió a incorporar al presente procedimiento la documentación que obra en el Expediente N° 734-2019/SBN-DGPE-SDDI, tal cual como se advierte en la Constancia N° 240-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de setiembre de 2019 (fojas 65). Para tal efecto, los documentos provenientes del referido expediente son los que a continuación se detalla: **a)** copia autenticada del escrito presentado el 31 de julio de 2019 (S. I. N° 25476-2019) y suscrito por "el administrado", en el cual solicita la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 01); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 07); **c)** copia simple del certificado literal de las partidas registrales N°. 21211615, N°. 21125248 y N°. 21208444 inscritas en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 08 al 19); **d)** copia autenticada del plano de localización y ubicación emitido por arquitecto César Nelson Díaz Ueno de julio del 2019 (fojas 20); **e)** copia autenticada del plano perimétrico emitido por arquitecto César Nelson Díaz Ueno de julio del 2019 (fojas 21); **f)** copia autenticada de la memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez de julio del 2019 (fojas 22); **g)** copia autenticada del Informe Preliminar N° 920-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de agosto de 2019 (fojas 28); **h)** copia autenticada del escrito presentado el 15 de agosto de 2019 (S. I. N° 25116-2019) y suscrito por "el administrado" (fojas 33); **i)** copia simple de copia autenticada del Oficio 1955-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2015 (fojas 34); **j)** copia simple de copia autenticada del Oficio N° 2373-2015/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2015 (fojas 35); **k)** copia simple de copia autenticada del escrito presentado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del 27 de noviembre de 2015 (fojas 36); **l)** copia simple de copia autenticada del escrito presentado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del 21 de diciembre de 2015 (fojas 37); **m)** copia simple de copia autenticada del Oficio N° 1130-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016 (fojas 38); **n)** copia simple de copia autenticada del escrito presentado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del 23 de setiembre de 2016 (fojas 40); **o)** copia simple de copia autenticada de determinación de la línea de alta marea y límite de la franja de 50 metros, noviembre -2,011 (fojas 42); y, **p)** copia autenticada del Informe Preliminar N° 979-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de agosto de 2019 (fojas 62).

6. 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, de manera excepcional, objeto de venta 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 "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 -Unidad Orgánica competente- 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" y el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG").

8. 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.





RESOLUCIÓN N° 1102-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, en tal sentido respecto de "el predio" de acuerdo al Informe Preliminar N.° 920-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2019 (fojas 28) complementado por el Informe Preliminar N.° 979-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2019 (fojas 62) se concluyó, entre otros, lo siguiente:

- i) Recae en zona de dominio restringido;
- ii) 45 937,18 m², se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21208444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete;
- iii) 15 075.76 m², se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21125248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete; y,
- iv) 240,57 m², se encuentra inscrito a favor del Estado la partida registral N° 21124568 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.

12. Que, en ese contexto, de acuerdo a lo indicado en el considerando anterior, se advierte que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y se ubica sobre zona de dominio restringido; por lo que corresponde aplicar al caso en concreto 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").

13. Que, en ese contexto, es pertinente mencionar que 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.

14. 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.



15. 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, **ii)** la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.



16. 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 cuarto considerando de la presente resolución, debiendo para ello, "el administrado" cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.



17. Que, conforme se indicó en el décimo segundo considerando de la presente resolución, el procedimiento se encuentra enmarcado en lo previsto por la Ley N° 26856 y su Reglamento, razón por la cual se remitió a "el administrado" el Oficio N° 3371-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2019 (fojas 69), por el cual se comunicó a "el administrado" que, de lo manifestado por él se colige que conoce que parte de "el predio" se encuentra comprendido en zona de dominio restringido; asimismo se advierte que sustenta su requerimiento en el literal a) del artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856; razón por la cual se le solicitó que presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, de conformidad con el literal n) del numeral 6.2) del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN; asimismo, se le requirió, que de acuerdo con el último párrafo del mencionado artículo 18° del referido Reglamento de Ley de Playas, deberá presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital de 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 a lo dispuesto por el artículo 4° de "la Ley de Playas" y las disposiciones de "el Reglamento de la Ley de Playas"; otorgándosele 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 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444").

18. Que, mediante escrito presentado el 02 de octubre de 2019 (S.I. N° 32582-2019) (fojas 73) "el administrado" indica que se encuentra adecuando su requerimiento de venta directa en torno a las áreas comprendidas en zona de dominio restringido; y además, que aportará el pronunciamiento correspondiente del ente Municipal.

19. Que es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 07 de octubre de 2019, según se advierte del acta de notificación bajo puerta (fojas 71) y en la dirección señalada en el escrito presentado el 15 de agosto de 2019 (S.I. N° 27116-2019); razón por la cual se encuentra debidamente notificado de acuerdo al numeral 21.5 del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 30 de octubre de 2019.**

20. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 75) "el administrado" no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1102-2019/SBN-DGPE-SDDI

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 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 de 2017, el Informe de Brigada N° 1290-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019; y, los Informes Técnicos Legales N° 1325, N° 1326 y N° 1327-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa respecto del área de 61 253,51 m² (35.07%) de "el predio" formulado por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES