



RESOLUCIÓN N° 1221-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 446-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PIERO JESÚS BAILETTI REYES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 137.63 m² ubicada en el distrito de Chincha Baja, 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 25 de abril de 2019 (S.I. N° 13522-2019), **PIERO JESUS BAILETTI REYES** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", invocando las causales a) y c) 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 2); **2)** comprobante de pago del impuesto predial correspondiente a los periodos 2019, 2013, 2012, 2011, 2010, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014, emitidos por la Municipalidad Distrital de Chincha Baja (fojas 3, 6, 9, 12, 15, 18, 21, 24, 27 y 30); **3)** declaración jurada del impuesto predial correspondiente a los periodos 2019, 2013, 2012, 2011, 2010, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014, emitidas por la Municipalidad Distrital de Chincha Baja (fojas 4-5, 7-8, 10-11, 13-14, 16-17, 19-20, 22-23, 25-26, 28-29, 31-32); **4)** constancia de posesión emitida por Nito Héctor García Hernández, Juez de Paz del distrito de Chincha Baja, el 24 de febrero de 2007 (fojas 34); **5)** constancia de posesión emitida por José Aquije Magallanes, Juez de Paz del distrito de Chincha Baja, el 30 de noviembre de 2018 (fojas 35); **6)** certificado literal de la partida registral N° 11050234 de la Oficina Registral de Chincha (fojas 36); **7)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chincha el 5 de marzo de 2019; **8)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Luis Neyra Ibarra



(fojas 42); **9)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Luis Neyra Ibarra en enero de 2019 (fojas 43); **10)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Luis Neyra Ibarra en enero de 2019 (fojas 44); y, **11)** plano de localización suscrito por el ingeniero civil Luis Neyra Ibarra en enero de 2019 (fojas 45).

4. 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.

5. 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").

6. 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. Asimismo, 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 las solicitudes".

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 633-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2019 (fojas 46), en el que se concluye, entre otros, respecto a "el predio" lo siguiente: i) Se superpone sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representada por esta Superintendencia en la partida registral N° 11050234 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha (fojas 36); y, ii) 3 658,90 m² (representa el 44.96% de "el predio") se encuentra sobre zona de playa y 4 478.73 m² (representa el 55.04% de "el predio") se encuentra sobre zona de dominio restringido, según la Línea de Alta Marea – LAM referencial.

9. Que, dado que la evaluación descrita en el considerando precedente se elaboró sin una línea de alta marea (LAM) aprobada, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa resulta indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio", a efectos de establecer su ubicación dentro del espacio de una zona de dominio restringido, 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); razón por la que 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 50), respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con "el predio", lo cual fue comunicado a "el administrado" mediante el Oficio N° 2157-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2019 (fojas 56).



RESOLUCIÓN N° 1221-2019/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, ante el requerimiento efectuado, “la DICAPI” mediante Oficio 1399/21 presentado el 23 de julio de 2019 (S.I. N° 24837-2019) (foja 51), informa que el área en consulta cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, en ese sentido adjunta los siguientes documentos: **a)** Resolución Directoral 893-2018-MGP/DGCG emitido por DICAPI, el 19 de julio de 2018 (fojas 37) y **b)** gráfico de diagnóstico de ubicación de “el predio” respecto de la línea de más alta marea (fojas 53).

11. Que, en virtud a lo informado por “la DICAPI”, se emitió el Informe Preliminar N° 1046-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2019 (fojas 57), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) 1 640.15 m² (representa el 20.15% de “el predio”) se encuentra sobre zona de playa; y, ii) 6 497.48 m² (representa el 79.85% de “el predio”) se superpone sobre zona de dominio restringido.



12. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que el área de 1 640.15 m², se superpone con zona 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, 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 “Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas”², por lo que no es posible que esta Subdirección realice actos de disposición respecto de ésta área.



13. Que, en relación al área de 6 497.48 m² (en adelante “el área remanente”), al encontrarse inscrita a favor del Estado y estar superpuesta sobre zona de dominio restringido, corresponde encauzar³ el presente procedimiento y aplicar en dicho extremo 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”).

14. 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. 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

¹Artículo 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.

²Artículo 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.

³Artículo 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.

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



16. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3228-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 64), requiriéndole lo siguiente: **1)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 1 640.15 m² (representa el 20.15 % de "el predio"); **2)** señalar la causal en la cual se sustenta su pedido de venta directa, debiendo adjuntar la documentación que corresponda de acuerdo a lo regulado en el artículo 18° del "Reglamento de la Ley de Playas" y el literal n) del numeral 6.2) del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN"; **3)** presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto; y, **4)** presente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del 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; otorgándole para ello 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° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444".



17. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 21 de setiembre de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por "el administrado", tal como consta del cargo del mismo (fojas 64) razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3⁴ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **15 de octubre de 2019**.

18. Que, mediante escrito presentado el 4 de octubre de 2019 (S.I. N° 32841-2019) (fojas 66), es decir, dentro del plazo otorgado, "el administrado" presentó la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Pablo Isidro Félix Loza (fojas 67); **2)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Pablo Isidro Félix Loza en setiembre de 2019 (fojas 68); **3)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Pablo Isidro Félix Loza en setiembre de 2019; y, **4)** copia simple del certificado de habilidad del ingeniero Pablo Isidro Félix Loza (fojas 70).

19. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

⁴ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



RESOLUCIÓN N° 1221-2019/SBN-DGPE-SDDI

Respecto a reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área remanente de 6 497.48 m² (representa el 79.85% de "el predio):

Esta Subdirección, con la nueva documentación técnica anexada por "el administrado", elaboró el Informe Preliminar N.º 1321-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2019 (fojas 71), mediante el cual concluyó que: i) 6 320.06 m² (representa el 97.27 % de "el área remanente") se superpone sobre un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11050234 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chincha; ii) 177.42 m² (representa el 2.73 % de "el área remanente"), se superpone sobre un área de mayor extensión sin inscripción registral a favor del Estado; y, iii) existen inconsistencias en sus medidas perimétricas y en sus coordenadas.

Por lo expuesto, se concluye que "el administrado", no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida, ya que, si bien presentó nueva documentación técnica excluyendo el área que recae sobre zona de playa, existen inconsistencias en sus medidas perimétricas y coordenadas, debiéndose tener en cuenta además que 177.42 m² se superpone con un área sin inscripción registral a favor del Estado.

Respecto a señalar la causal en la cual se sustenta su pedido de venta directa, adjuntando la documentación correspondiente:

"El administrado" señala que requiere la venta para la ejecución de proyectos, en virtud a lo dispuesto en el inciso a) del artículo 18° del "Reglamento de la Ley de Playas".

Por lo expuesto, se concluye que "el administrado" ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

Respecto a presentar la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto

"El administrado" no ha presentado la resolución requerida, razón por la que no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

Respecto a presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano

"El administrado" no ha presentado el pronunciamiento requerido, razón por la que no ha cumplido con subsanar la cuarta observación advertida.

20. Que, ante el incumplimiento de tres de las cuatro observaciones contenidas en "el Oficio", corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa invocadas por "el administrado", disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud



de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

21. 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 la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, TUO de 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° 1437-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1463-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **PIERO JESUS BAILETTI REYES**, 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.

P.O.I. N° 20.1.1.8.



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