



RESOLUCIÓN N° 1235-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de diciembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 408-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ROGERS PAUCAR QUEREVALÚ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 217,18 m² ubicada el Sector Playa Cau Lurinchincha, distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha, departamento de Ica; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 15 de mayo del 2018 (S.I. N° 17729-2018), Rogers Paucar Querevalú (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal f) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copias legalizadas de las inspecciones oculares de posesión emitidas por el Juzgado de Paz de Chincha Baja el 24 de octubre del 2010 y 14 de septiembre del 2010 (fojas 3); **b)** copia legalizada del contrato de transferencia de posesión de terreno celebrado el 5 de junio del 2010 (fojas 5); **c)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 8); **d)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" (fojas 9); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chincha el 24 de octubre del 2012 (fojas 10); **f)** copias simples de los comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Chincha Baja el 26 de marzo del 2018 y 22 de febrero del 2013 (fojas 11, 14,



17, 22, 25, 26, 29, 32, 35, 38, 41 y 44); **g)** copias simples de las declaraciones juradas correspondiente a los periodos 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitidas por la Municipalidad distrital de Chincha Baja (fojas 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45 y 46).



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"), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".

5. 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.

6. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 662-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio del 2018 (fojas 47), concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 4 978,6691 m² (representa el 80,079 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11043283 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 59691 (fojas 50), sin embargo según el certificado de búsqueda catastral adjuntada por "el administrado",



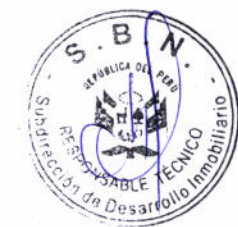
RESOLUCIÓN N° 1235-2019/SBN-DGPE-SDDI

existe posible duplicidad registral con un área inscrita a favor de la Cooperativa Agraria de Usuarios 24 de junio Limitada en la partida registral N° 11004097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha; y, ii) se encontraría referencialmente en zona de dominio restringido, por lo que se recomienda solicitar el estudio de la línea de alta marea a la entidad competente.

10. Que, en ese contexto, 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") a través del Oficio N° 1765-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto del 2018 (fojas 52), respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio", lo cual fue comunicado a "el administrado" con el Oficio N° 1779-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto del 2018 (fojas 54). En atención a lo solicitado "la DICAPI", mediante Oficio G. 1000-1428 presentado el 22 de agosto del 2018 (S.I. N° 31258-2018) (fojas 56), 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° 083-2017-MGP/DGCG del 18 de febrero del 2016 (fojas 57).

11. Que, fin de descarta la posible duplicidad registral, esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° XI – Sede Chincha emita certificado de búsqueda catastral de "el predio". En atención a lo solicitado, la Zona Registral Sede Chincha emite el certificado de búsqueda catastral del 15 de agosto del 2018 (fojas 61) según el cual "el predio" se encuentra inscrito en la partidas registral Nros. 11050475 y 11004097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha.

12. Que, en virtud de la información proporcionada por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (DICAPI) y la Zona Registral N° XI – Sede Chincha, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 1385-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre del 2019 (fojas 69), según el cual se concluyó que "el predio" lo siguiente: **i)** 5 444,3027 m² (representa el 87,57 % de "el predio") se encuentra 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. 050-2006-EF y el área de 772,8702 m² (representa el 12,43 % de "el predio") se encuentra fuera de la zona de dominio restringido; **ii)** respecto del área de "el predio" que recae en zona de dominio restringido el área de 4 978,6691 m² (representa el 80,08 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11050475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 92182 (fojas 75), el área de 173,6180 m² (representa el 2.79 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11004097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 71) y el área de 292,0156 m² (representa el 4,70 % de "el predio"), conformada por (2) áreas sin continuidad física se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **iii)** respecto del área de 772,8702 m² (representa el 12,43 % "el predio") recae fuera de la zona de dominio restringido inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11004097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 71).



13. Que, en cuanto al área de 292,0156 m² (representa el 4,70 % de “el predio”) se determinó que a la fecha no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 48^o[3] de “el Reglamento” y el octavo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

14. Que, respecto al área de 946,4882 m² (15,22 % de “el predio”) no puede ser objeto de acto de disposición alguno en virtud de la normativa citada en el quinto y octavo considerando, toda vez que se encuentra inscrito a favor de terceros, conforme a los porcentajes detallados en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

15. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto “el administrado” peticona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal f) del artículo 77° de “el Reglamento, también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, el área de 4 978,6691 m² (representa el 80,08 % de “el predio”) se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar¹ el presente procedimiento y por tanto aplicar 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”).

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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 séptimo considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “el administrado” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

[3] Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

¹ 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.



RESOLUCIÓN N° 1235-2019/SBN-DGPE-SDDI

20. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N° 4247-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 76), comunicando a “el administrado” 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 las áreas de 292,0156 m² (representa el 4,70 % de “el predio”) sin inscripción registral a favor del Estado y el área de 946,4882 m² (15,22 % de “el predio”) toda vez que cuenta con inscripción registral a favor de terceros; **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 considerando lo indicado en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856; 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; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

21. Que, el cargo de “el Oficio”, fue notificado el 22 de noviembre del 2019, en la dirección señalada por “el administrado” en su solicitud, siendo recibido por Mariela Mercedes Quipe Lopez, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 21858998 y declaró ser secretaria; tal como consta del cargo del mismo (fojas 76); determinándose que se encuentra bien notificada, de conformidad con el artículo 21.4² del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 16 de diciembre del 2019.**

22. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 78) “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el 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 procedimiento 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.

² La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



23. 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 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1473-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1482 - 2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROGERS PAUCAR QUEREVALÚ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan 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° 20.1.1.4.



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