



RESOLUCIÓN N° 581-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 175-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSE AMARO CARNERO SAAVEDRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de dos predios de 400,06m² (Lote 1) y 440.02m²(Lote 2), ubicados a 20m del lado sur del Hotel Puerto Antigo, en el distrito de Los Órganos, Provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "los predios"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 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 01 de marzo de 2017 (S.I. N° 06207-2017), José Amaro Carnero Saavedra (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "los predios", en el marco de lo establecido en la causal b) y c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **1)** copia certificada del certificado de Búsqueda Catastral del 07 de abril de 2014, expedida por la zona registral I Sede Piura (fojas 25-26); **2)** copia certificada del certificado de Búsqueda Catastral del 25 de febrero de 2017, expedida por la zona registral I Sede Piura (fojas 27-28); **3)** copia de las memorias descriptivas de "los predios", con fecha febrero de 2014, suscritas por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano, con CAP N° 9470 (fojas 33-34, 38-39); **4)** planos de ubicación: Lamina U-01 de "los predios" de fecha febrero de 2014, suscritos por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano, con CAP N° 9470 (fojas 35 y 40); **5)** planos perimétricos: Lamina P-01 de "los predios" con coordenadas UTM en DATUM PSAD 56 de fecha febrero de 2014, suscritos por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano, con CAP N° 9470 (fojas 35 y 40); **6)** copia de la Resolución Directoral 382-

2015MGP/DGCG del 04 de Mayo de 2015 (foja 42); **7)** planos de ubicación: Lamina U-01 (2), suscrito por el arquitecto Irving Castañón Pereyra, con CAP N° 2081 (fojas 68 y 69); y, **7)** plano perimétrico: Lamina U-01 (2) de setiembre de 2007 con coordenadas UTM en sistema PRO SAM'56 suscrito por el arquitecto Irving Castañón Pereyra, con CAP N° 2081 (fojas 70).

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, 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").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado pretende la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS (en adelante "TUO de la LPAG"), 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

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.

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, revisada la documentación técnica así como los antecedentes registrales esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 571-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2017 (fojas 71), según el cual se determinó respecto de "los predios", lo siguiente: **a) respecto al área de 400,06m² (Lote 1).- i) 68,66m²**, representa el 17,16%, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana,





RESOLUCIÓN N° 581-2019/SBN-DGPE-SDDI

en la cual recae una medida cautelar de No Innovar con Anotación de Demanda, por tanto esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno; y, **ii)** 331,40 m², que representa el 82,84%, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11067376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; **b) respecto al área de 440,02 m² (Lote 2).**- **i)** 74,43 m², que representa el 16,92%, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, en la cual recae una medida cautelar de No Innovar con Anotación de Demanda, por tanto esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno; y, **ii)** 365,59 m², que representa el 83,08%, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11067376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; y, **c)** tanto el lote 1 y 2 se encuentran totalmente en zona de dominio restringido; conforme a la Ley N° 26856 - Ley de Playas.



12. Que, se debe de tener en cuenta que las áreas 331,40 m² del Lote 1 y 365,59 m² del Lote 2, sobre las cuales esta Superintendencia tiene competencia para evaluar el presente procedimiento, se encuentran en la Zona de Dominio Restringido, por lo que es aplicable la legislación especial de Playas, según el cual, establece que las causales de procedencia (especificadas en el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas"), son las siguientes:

- a)** La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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,
- b)** 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 actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.



13. Que, en tal sentido esta Subdirección emitió el Oficio N° 126-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 106), en el que se solicitó a "el administrado" lo siguiente: **i)** deberá reformular su pedido de venta directa, toda vez que las áreas de 68,66 m² del Lote 1 y 74,43 m² del Lote 2, recaen sobre la medida cautelar de No Innovar, siendo que esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno; por lo que deberá presentar para ello la documentación técnica correspondiente; **ii)** precisar en cuál de las referidas causales se sustenta su derecho respecto de las áreas de "los predios" que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido de conformidad con el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas"; y **iii)** 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, 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 las disposiciones de "el Reglamento de la Ley de Playas"; y, **iv)** remitirnos 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 6° de la Directiva N° 064-2014/SBN¹ denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente

14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” en el domicilio señalado por “el administrado”, el 19 de enero de 2018, siendo recibida por el mismo; en consecuencia se le tiene por bien notificado de conformidad con el 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 vencería el 12 de febrero de 2018.

15. Que, mediante escrito presentado el 24 de enero de 2018 (S.I. N.° 2412-2018) (fojas 206 al 224) “el administrado” solicita ampliación de plazo para la presentación de los documentos requeridos en “el oficio”, sustentando su requerimiento en que solicitó con fecha 23 de enero de 2018 ante esta superintendencia una comparación gráfica del catastro del predio materia de venta directa, tal como consta en el Sistema Integrado Documentario - SID.



16. Que, en ese sentido mediante Oficio N° 304-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero del 2018 y conforme a lo dispuesto en el numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN, esta Subdirección resuelve aprobar la solicitud de ampliación de plazo presentada por “el administrado” de manera excepcional y por única vez, brindándole el plazo prorrogado de 15 días hábiles adicionales al plazo que inicialmente se le otorgo para subsanar las observaciones formuladas mediante el “oficio”, bajo apercibimiento de declarársele inadmisibles su solicitud y disponer el archivo correspondiente, quedando expedito a su derecho para presentar nuevamente su solicitud, el cual venció el 5 de marzo de 2018.



17. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID “el administrado” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio”, en el plazo otorgado, presentando escritos el 23 de octubre de 2018 (S.I. N.° 38523-2018); 14 de noviembre de 2018 (S.I. N.° 41186-2018); y 23 de abril de 2019 (S.I. N.° 13168-2019), es decir, fuera del plazo otorgado por lo que no corresponde su evaluación.

18. Que en tal sentido, 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 lo señalado en los considerandos precedentes.



19. 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 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, el Informe de Brigada N° 706-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019; el Informe Técnico Legal N° 737-2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 738-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019.

¹ VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

6.1 Etapas del procedimiento de venta directa

(...)

n. Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido en el que pretenda ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 581-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE AMARO CARNERO SAAVEDRA**, 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