

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 782-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 734-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 17,4633 ha (174 633,18 m²) ubicado 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".

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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 31 de julio de 2019 (S. I. N° 25476-2019), **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto requiere se tenga en cuenta los documentos que presentó con sus solicitudes de ingreso Nros. 14201-2015 y N° 35360-2016, y adjunta de manera complementaria la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 07); **b)** 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); **c)** copia simple del plano de localización y ubicación emitido por arquitecto César Nelson Díaz Ueno de julio del 2019 (fojas 20); **d)** copia simple del plano perimétrico emitido por arquitecto César Nelson Díaz Ueno de julio del 2019 (fojas 21); **e)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez de julio del 2019 (fojas 22).



4. Que, en atención a lo solicitado mediante Constancia N° 187-2019/SBN-DGPR-SDDI del 16 de agosto de 2019 (fojas 71) se ha insertado la siguiente documentación: **i)** copia autenticada del Oficio 1955-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2015 (fojas 63); **ii)** copia autenticada del Oficio N° 2373-2015/SBN-DGPE-SDDI del fecha 25 de noviembre de 2015 (fojas 64); **iii)** copia autenticada del escrito presentado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del 27 de noviembre de 2015 (fojas 65); **iv)** copia autenticada del escrito presentado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del 21 de diciembre de 2015 (fojas 66); **v)** copia autenticada del Oficio N° 1130-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016 (fojas 67); y, **vi)** copia autenticada del escrito presentado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del 23 de setiembre de 2016 (fojas 69).

5. Que, asimismo mediante escrito presentado el 15 de agosto del 2019 (fojas 62), el administrado solicita que la documentación que obra en la solicitud de ingreso N° 16429-2009 (Expediente N° 065-2011/SBN-SDDI¹), sea considerada para acreditar su posesión en torno a "el predio". Razón por la cual mediante Constancia N° 200-2019/SBN-DGPR-SDDI del 21 de agosto de 2019 (fojas 135), se ha procedido a insertar lo siguiente: **a)** copia autenticada de determinación de la línea de alta marea y límite de la franja de 50 metros, noviembre -2,011 (fojas 72); **b)** copia simple de acta de compromiso y fraccionamiento de pago emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete, el 30 de junio de 2009 (fojas 92); **c)** copia simple de orden de pago N° 015608 correspondiente a la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 93); **d)** copias simples de los recibos únicos de pago de tributos N° 0037213, 0037214, 0037212 y 00337211 (fojas 95); y, **e)** copias simples de la declaración jurada de H.R. y P.U. del periodo de 2009 (fojas 97).

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 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").

7. 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.

8. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

9. 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.

¹ A la fecha se encuentra concluido.



RESOLUCIÓN N° 782-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", esta Subdirección emitió el 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 136) con los cuales se concluyó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:



10.1 Respecto a la titularidad se advierte que 172 947.98 m² (99.04%) de "el predio" forma parte de áreas de mayor extensión inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales N° 21276083 (13.59%), N° 21276084 (29.28%), N° 21276085 (17.47%), N° 21276086 (0.20%), N° 21211615 (3.15%), N° 21276088 (0.08%), N° 21276087 (0.12%), N° 21208444 (26.30%), N° 21125248 (8.71%), y N° 21124568 (0.14%) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 33 al 48); asimismo, se advierte un área de 1 685,20 m² (0.96%) sin inscripción a favor del Estado.



10.2 De otro lado, considerando que "el predio" es ribereño al mar, corresponde determinar si se encuentra en zona de playa protegida, advirtiéndose lo siguiente:

- a) Un área de 393,84 m² (0.22%) se ubica en zona de playa, del cual: **i)** 142,25 m² (0.08%) recae sobre la partida registral N° 21125248; y **ii)** 251.59 m² (0.14%) recae sobre área sin antecedente registral.
- b) Un área de 62 687.12 m² (35.89%) se ubica en zona de dominio restringido, del cual: **i)** 45 937,18 m² (26.30%) recae sobre la partida registral N° 21208444; **ii)** 15 075.76 m² (8.63%) recae sobre la partida registral N° 21125248; **iii)** 240,57 m² (0.14%) recae sobre la partida registral N° 21124568; y, **iv)** 1433,61 m² (0.82%) recae sobre área sin antecedente registral.
- c) El área restante, es decir 111 552,22 m² (63.89%) no se ubica en zona de playa protegida, del cual: **i)** 23 726,32 m² (13.59%) recae sobre la partida registral N° 21276083; **ii)** 51 112,23 m² (29.28%) recae sobre la partida registral N° 21276084; **iii)** 30 515,94 m² (17.47%) recae sobre la partida registral N° 21276085; **iv)** 354,05 m² (0.2%) recae sobre partida registral N° 21276086; **v)** 5 494,83 m² (3.15%) recae sobre la partida registral N° 21211615; **vi)** 145,3 m² (0.08%) recae sobre la partida registral N° 21276088; y, **vii)** 203,55 m² (0.12%) recae sobre la partida registral N° 21276087.



10.3 Revisadas las Fichas Técnicas N° 64-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 65-2019/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 04 de marzo de 2019 (fojas 49 y 50), sobre las áreas de mayor extensión inscritas en las partidas registrales N° 21276083 y N° 21276084, señalan que el 99% del área inspeccionada se encuentra desocupada, precisando que el resto está conformado por ocupación mínima. Lo cual ha sido corroborado en la inspección técnica del 02 de agosto de 2019, que dio mérito a las Fichas Técnicas N° 188-2019 y N° 189-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 56 y 57), advirtiéndose además que la citada área presenta un acceso restringido ubicado por el lado este (restringido por troncos, una cuerda y candado que los une, y personal de seguridad). Precisando, que antes de llegar al área se articula un camino a la altura del puente Topara.

10.4 Revisada las Fichas Técnicas N° 73-2019, N° 80-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 86-2019/SBN-DGPE-SDDI, del 04 de marzo de 2019 (fojas 51, 52 y 55), sobre las áreas de mayor extensión inscritas en las partidas registrales N° 21276085, N° 21276086 y N° 21276088, señalan que el 100% del área inspeccionada se encuentra desocupada no observándose edificación alguna ni cuenta con servicios básicos. Lo cual ha sido corroborado en la inspección técnica del 02 de agosto de 2019, que dio mérito a las Fichas Técnicas N° 190-2019, N° 191-2019 y 193-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 58, 59 y 61), advirtiéndose además que dichas áreas se encuentran bajo custodia de terceros por control, no se observó presencia alguna de edificación noble o prefabricada en su interior ni edificaciones completarias o mobiliario urbano.



10.5 Revisada la Ficha Técnica N° 84-2019/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 04 de marzo de 2019 (fojas 54) realizada al área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 21276087 se advierte que se encuentra parcialmente desocupado, observándose 02 postes de media tensión de 5-12 kv, el cual presenta una servidumbre aproximada de 714.12 m² que recae sobre el área del predio. Lo cual ha sido corroborado en la inspección técnica del 02 de agosto de 2019, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 192-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 60), advirtiéndose además que se encuentra bajo custodia de terceros por control, no se observó presencia alguna de edificación noble o prefabricada en su interior ni edificaciones completarias o mobiliario urbano.

10.6 De las imágenes de Google Earth y de las inspecciones técnicas efectuadas a las áreas inscritas en las partidas registrales N° 21276083 (parcela 2), 21276084 (parcela 3), 21276085 (parcela 4), 21276086 (parcela 5), 21276087 (parcela 6), 21276088 (parcela 7) y 21211615 (remanente), se advierte ocupación en aproximadamente 37.11% de "el predio"; de los que aproximadamente el 1.99% se encuentra en área de dominio privado del Estado, debiendo precisarse además que en "el predio" no se aprecia se delimitación con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros.



11. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que el área de 1 685.20 m² (0.96 %) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre este de acuerdo al artículo 48^o de "el Reglamento" y al sexto 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.

12. Que, en relación al área 142,25 m² (0.08 %) inscrita en la partida registral N° 21125248; 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 Playas³, 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"⁴, por lo que no es posible que esta Subdirección realice actos de disposición respecto de éstas áreas.

13. Que, en relación al área de 111 552,22 m² que representa el 63.89% de "el predio" que se encuentra inscrita a favor del Estado y que constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde determinar a esta Subdirección si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento",



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.

³ Artículo 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.

⁴ Artículo 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.



RESOLUCIÓN N° 782-2019/SBN-DGPE-SDDI

siendo estos los siguientes: **a)** ejercer la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **c)** tener con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



14. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restringe el acceso de manera efectiva a terceros.

15. Que, en ese contexto, conviene precisar que, de lo indicado en los Informes Preliminares descritos en el décimo considerando se advierte que se encontraba ocupado el 37.11% siendo que únicamente el 1.99% recae en zona de dominio privado, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth de los periodos 04-2008, 11-2011, 12-2014 y 05-2017 utilizadas en la evaluación efectuada de acuerdo al numeral 6.4. de "la Directiva N° 006-2014/SBN"⁵; por lo que "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros; razón por la cual se colige que él área de 111 552,22 m² (63.89%) no cumple con los requisitos exigidos por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento".

16. Que, por lo antes expuesto, al haberse determinado que el 0.96% de "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, que el 0.08% de "el predio" se encuentra bajo la competencia de la DICAPI y que el 63.89% de "el predio" no cumple con los requisitos exigidos para la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa respecto del 64.93 % de "el predio".

17. Que, por lo antes señalado no corresponde evaluar la documentación presentada por "el administrado" con la cual pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa; y se prescinde de la consulta a efectuarse al gobierno local correspondiente sobre el trazo de camino carrozable advertido en la evaluación técnica.

18. Que, en relación a las áreas de 45 937,18 m² (26.30%), 15 075,76 m² (8.63%), 240,57 m² (0.14%), de acuerdo al Informe Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución, esta se encuentran inscritas a favor del Estado y se superpone sobre Zona de Dominio Restringido, por lo que es de aplicación la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF.

19. Que, el numeral 127.2 del artículo 127° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece que pueden acumularse en un solo escrito más de una petición siempre que se trate de asuntos conexos que permitan

⁵ 6.4 Inspección técnica del predio.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.



tramitarse y resolverse conjuntamente, pero no planteamientos subsidiarios o alternativos, en atención a ello, considerando que al 64.93% de "el predio" le resulta aplicable la normativa especial de la SBN y al área remanente que constituye el 35.07% le resulta aplicable la Ley N° 26856 y su Reglamento se dispone la desacumulación del procedimiento de venta directa respecto de dichas áreas.

20. Que, en ese orden de ideas y considerando que "el administrado" en su solicitud de venta directa manifiesta conocer que "el predio" parcialmente se encuentra en zona de dominio restringido sobre la cual es de aplicación la normativa especial precisando que su requerimiento se sustenta en el literal a) del artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26856, deberá en un nuevo expediente evaluarse "el área remanente" requiriendo a "el administrado" los requisitos establecidos en la Ley N° 26856 y su Reglamento y la "Directiva 006-2014/SBN".

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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; el Informe de Brigada N° 1001-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019; y, los Informes Técnicos Legales N° 0961-2019, N° 0962-2019, N° 0963-2019 y N° 0964-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa del área 113 379,67 (64.93%) formulada por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Disponer la **EVALUACIÓN** en un nuevo expediente del 35.07% de "el predio" que es de titularidad del Estado y ubicado en zona de dominio restringido, conforme lo indicado en el décimo, décimo octavo, décimo noveno y vigésimo considerando de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo primer considerando de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8



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