

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 858-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 756-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HETIR S.A.C.** representada por su Gerente General Patricia Ybette Rivero Ríos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 725,12 m², ubicado frente a la Carretera Panamericana Sur altura del Km. 79.5 en la zona de la Playa La Virgen, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, 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 8 de setiembre de 2017 (S.I. N° 30650-2017), **HETIR S.A.C.** representada por su Gerente General Patricia Ybette Rivero Ríos, (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Fernando Manta Carrillo (foja 2); **b)** copia simple de la partida registral N° 21224412 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 5 al 10); **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Fernando Manta Carrillo, julio 2017 (Lamina 01) (fojas 11); y, **d)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero Fernando Manta Carrillo, julio 2017 (Lamina 01) (fojas 12).



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, 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 complementa 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").

6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (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".

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 174-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2017 (fojas 13), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 4 624,18 m² (representa el 97.86%) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21009497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (foja 109), con CUS N° 32720 y en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (foja 116), con CUS N° 37649; **ii)** 100,94 m² (representa el 2.14%) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (foja 116), con CUS N° 37649; **iii)** existe duplicidad entre las partidas N° 21021538 Y 21009497 inscritas en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete; **iv)** no cuenta con estudio para la determinación de la Línea de la más alta marea (LAM) línea que se requiere para determinar la Zona de Dominio Restringido; y, **v)** se determinó que cuenta con tres accesos directos, en tanto que adicionalmente al acceso directo por la propiedad de "la administrada" denominado Parcela C, presenta dos accesos más por sus lados restantes (Norte y Este), en tanto que colinda con camino carrozable y que han sido considerado como vía vehicular por la administrada los cuales resultan de fácil acceso a el predio siendo colindantes con propiedad del Estado.





RESOLUCIÓN N° 858-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con zona de playa protegida¹, 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”) con Oficio N° 2523-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2017(foja 19) reiterado mediante Oficio N° 2740-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2017(foja 20) respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con “el predio”.

12. Que, en atención a lo solicitado, la DICAPI, mediante Oficio G. 1000-3294 del 24 de octubre de 2017 (S.I. N° 37425-2017) (foja 21), únicamente remite las Resoluciones Directorales N° 0574-2015-MGP/DGCG del 22 de julio de 2015 y N° 564-2016-MGP/DGCG del 24 de junio de 2016, por lo que, mediante Oficio N° 2848-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de Octubre de 2017(foja 26), esta subdirección solicitó a “la DICAPI” que nos remita la documentación técnica que sustenta las resoluciones directorales mencionadas.

13. Que, a través del Oficio G. 1000-2040 del 24 de noviembre del 2017 (S.I. N° 41540-2017) (foja 30), la DICAPI, remite entre otros, los expedientes técnicos que dieron origen a la emisión de las referidas resoluciones directorales (fojas 31 al 101).

14. Que, en virtud de la documentación remitida por la DICAPI y la inspección técnica realizada por esta Subdirección, se emitió el Informe Preliminar N° 504-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2017 (foja 102); en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** 4 168.64 m² (representa el 88.22%) se encuentra dentro de la zona de dominio restringido; **ii)** 556,48 m² (representa el 11.78%) fuera de la zona de dominio restringido; y, **iii)** además de existir un acceso por la propiedad de “la administrada”, existe otro acceso a través de la carretera trocha definida desde la panamericana Sur, que continua hasta el Malecón de acceso y uso público a la Playa La Virgen el cual es directo.

15. Que, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2018 (S.I. N° 01752-2018) “la administrada” adjunta una autorización a favor del señor Rafael Eliseo Pinna Cabrejos para hacer el seguimiento al procedimiento (fojas 107).

16. Que, esta Subdirección a través del Informe Preliminar N° 766-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2019 (foja 127), evaluó el área de 556,48 m² (representa el 11.78%) que se ubica fuera de la Zona de Dominio Restringido, para determinar su libre disponibilidad y si cumple con la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone ámbito de duplicidad registral entre las partidas N° 21021538 y 21009497 inscritas en el registro de predios de la Oficina Registral de Cañete ambas de propiedad del Estado; **ii)** colinda por su lado oeste con el predio de “la administrada” Parcela C, también colinda por sus tres lados restantes con predio del Estado (partidas registrales Nros. 21009497 y 21021538); y, **iii)** existe dos procesos judiciales referente a mejor derecho de la posesión (legajo N° 071-2010) y delito contra la fe pública y patrimonio (legajo N° 096-2013).

¹ Artículo 8°.- Zona de Playa Protegida

Para efecto del presente Reglamento se entenderá por “zona de playa protegida” a la extensión superficial que comprende tanto el área de playa definida en el artículo 2° del presente Reglamento como a la zona de dominio restringido definida en el artículo 4° del mismo.



17. Que, en ese contexto respecto al 11,78% de “el predio”, ubicada fuera de la Zona de Dominio Restringido, se ha determinado que adicionalmente al acceso directo por la propiedad de “la administrada” denominada Parcela C inscrito en la partida registral N° 21224412 del Registro de Predios de Lima, presenta dos accesos más por el lado norte y el lado este a través del camino carrozable s/n que se dirige a la Zona de Playa “Cerro La Virgen” el cual colinda con propiedad del Estado (Partida N° 21009497 y partida N° 21021538 del cual forma parte “el predio”; por lo que no cumple con uno de los requisitos de la causal solicitada.

18. Que, si bien es cierto “la administrada” solicita la causal a) del artículo 77° de “el reglamento”, también lo es que de la evaluación descrita en el décimo cuarto considerando, el área de 4 168.64 m² (representa el 88.22% de “el predio”) inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia ubicada en la Zona de Dominio Restringido, por lo que corresponde encauzar² el presente procedimiento y por tanto 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”).

19. 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.

20. 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.

21. 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.

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

23. Que, conforme se indicó en el décimo octavo considerando de la presente resolución, el procedimiento se encuentra enmarcado en lo previsto en la Ley N° 26856 y su Reglamento, razón por la cual se remitió a “el administrado” el Oficio N° 2334-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2019 (fojas 129), por el cual se le comunicó lo siguiente: **i)** que respecto al área de 556,48 m², que representa el 11,78% de “el predio”, que se encuentra en zona de dominio privado su requerimiento no cumple con los requisitos establecidos en “La Directiva N° 006-2014/SBN” al no constituir único acceso; **ii)** en cuanto al área de 4 168.64 m² que representa el 88.22% de “el predio” se requirió a “la administrada” que subsane tres

² Artículo 75.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

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° 858-2019/SBN-DGPE-SDDI

observaciones concretas: **1)** presente nueva documentación técnica referida solo al área que se encuentra inscrita a favor del Estado y en la Zona de dominio Restringido; **2)** deberá solicitar la venta del área reformulada indicando una de las finalidades que regula el artículo 18° del Reglamento de la ley de Playas; y, **3)** deberá adjuntar la documentación que sustente su pedido de conformidad con 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; 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”).

24. Que es conveniente precisar, que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa del 8 de setiembre del 2017 (S.I. N° 30650-2017), (avenida Camino Real N° 390, Oficina 901-B -Torre central Centro Comercial Camino Real - distrito de San Isidro). Sin embargo, fue devuelto toda vez que no se encontró a la administrada u otra persona en la primera visita tal como consta en el Acta de Constancia de Notificación N° 041042 del 17 de julio del 2019 (foja 133).

25. Que, en tal sentido, “el Oficio” fue notificado el 12 de agosto de 2019 (fojas 134), en las instalaciones de esta Superintendencia al apoderado de “la administrada”, Rafael Eliseo Pinna Cabrejos; razón por la cual se encuentra debidamente notificado de acuerdo al numeral 21.3 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 5 de setiembre de 2019.**

26. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 136) “la administrada” 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.

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.º 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° 1082-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1060-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HETIR S.A.C.** representada por su Gerente General Patricia Ybette Rivero Rios, 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