



**RESOLUCIÓN N° 0890-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 916-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EUGENIO ADRIÁN VALVERDE PINEDA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, previa desafectación de un área de 22 180,97 m<sup>2</sup> ubicado en Playa Ventanilla, distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, 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 Memorando N° 2844-2018/SBN-DGPE-SDS del 19 de setiembre del 2018 la Subdirección de Supervisión trasladó el escrito presentado el 11 de mayo de 2018 (S.I. N° 17406-2018), por **EUGENIO ADRIÁN VALVERDE PINEDA**(en adelante "el administrado"), en el cual solicita la venta directa de "el predio" previa desafectación administrativa, sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 01). Para lo que adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 06); **b)** Copia de Certificado Literal de la P.E N° 70541481, de fecha 02.04.2018 emitida por SUNARP (fojas 07); **c)** copias legalizadas de declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR y PR) de los años 2013 y 2015 al 2018 (fojas del 09 al 25); **d)** copia simple de la Carta N° 16-2016/MDV-GDU-SGCPU de fecha 25.01.2016 emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 26); **e)** copia simple del Informe Técnico N° 5042-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/OC de fecha 05.03.2018(fojas 27); **f)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 1253914 de fecha 20.02.2018, (pág. 2/2) (fojas 28 al 29); **g)** copia simple del Acta de inspección predial de fecha 07 de marzo del 2018, emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 30); **h)** 01 CD en la cual se encuentra en versión digital el Plano de Localización y Ubicación (U-1), Plano Perimétrico (P-1) en coordenadas UTM, datum PSAD56 y Memoria Descriptiva de Plano Perimétrico, elaboradas por el Ing. Joe Isaac Trujillo Párraga con registro C.I.P N° 47650, como profesional responsable (fojas 31).

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 complementé 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, 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.

7.- 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.

8.- 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.

9.- Que, en tal sentido respecto de “el predio” de acuerdo al Informe Preliminar N.º 106-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2019 (fojas 32) en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. El área de **22 180,97 m<sup>2</sup>** recae en el ámbito de mayor extensión denominado “Playa Ventanilla”, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 70541481 de la Oficina Registral del Callao, anotado con CUS 80007;
- ii. Es ribereño al mar, constituido por 3 583,49 m<sup>2</sup> (16.17%) de terrenos ganados al mar, 9 530,21 m<sup>2</sup> (43.01%) de zona de Playa y en 9 044,04 (40.82%) m<sup>2</sup> de zona de Dominio Restringido, de acuerdo a la información gráfica del Plano L-2 “determinación de la Línea de más Alta Marea –LAM”, aprobada por R.D. N° 0519-2010/DCG del 02.07.2010 de la Dirección de Hidrografía y Navegación del Ministerio de Defensa.
- iii. Se ubica en el ámbito de la zona de amortiguamiento de los humedales de ventanilla establecido en el Plan Maestro “Área de Conservación Regional Humedales de Ventanilla” aprobado por Resolución Regional N° 012-2009.
- iv. Presenta Zonificación de **Recreación Pública de Playas - ZRPP**, según Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao 2011-2022, actualizado con la O.M N° 023-2018 de fecha 20.08.2018.

10.- Que, en relación a la zona de amortiguamiento de los humedales de ventanilla, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1218-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de marzo del 2019, en el cual se requiere al Gobierno Regional del Callao, que nos informe lo siguiente: **i)** confirmar si el Plan Maestro se encuentra vigente a la presente fecha, y de ser el caso remitir copia de la norma que dispone la extensión de su vigencia; y, **ii)** si sobre el área existiría alguna restricción o limitación para su disposición.

**11.-** Que, mediante escrito presentado el 05 de abril de 2019 (S.I. N° 11472-2019) (fojas 43) la Gerencia de Recursos Naturales y Gestión del Medio Ambiente del Gobierno Regional del Callao, adjuntan el Informe N° 009-2019- GRC/GRRNGMA/RZR de fecha 04 de abril del 2019 en el cual señalan que “el Plan Maestro del Área de Conservación Regional Humedales de Ventanilla” en su versión 2009 -2014m, se encuentra enmarcado en lo dispuesto del Decreto Supremo N° 003-2011-MINAM, y su reglamento; indicándonos que actualmente el Plan Maestro se encuentra vigente, asimismo que las restricciones y limitaciones para actividades dentro de la zona de amortiguamiento del ACR Humedales de Ventanilla, están dadas por el Artículo 62° del Reglamento de la Ley de áreas naturales Protegidas, aprobado mediante D.S. N° 038-2001-AG.

**12.-** Que, en virtud de lo expuesto en el décimo considerando, se ha determinado que el área de 9 044,04m<sup>2</sup> ( 40.82% de “el predio”), se encuentra en zona de dominio restringido, por lo que estará sujeto a lo establecido en la normativa especial de playas - Ley de Playas - Ley N° 26856 (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), asimismo, según lo indicado en su solicitud se puede colegir que la causal en la que se enmarca del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”<sup>(1)</sup>, sería la causal a), siendo que sólo procederá a la adjudicación cuando sea solicitada para 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.

**13.-** Que, en tal sentido esta Subdirección emitió el Oficio N° 1084-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio 1”), en el que se solicitó a “el administrado” que presente el requisito de forma que se establece en el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, concretamente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda y 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 “el Reglamento de la Ley de Playas”; la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto; y, la opinión técnica favorable emitida por el Gobierno Regional del Callao; 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, “el Oficio 1” fue notificado el 06 de marzo de 2020, en las instalaciones de esta Superintendencia a “el administrado”, Eugenio Adrián Valverde Pineda, quien se identificó con D.N.I. N° 08134977; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS (en adelante el “T.U.O de la Ley N° 27444”). Por tanto, 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 **25 de junio de 2020**.<sup>(2)</sup>

**15.-** Que, mediante escrito presentado el 17 de junio de 2020 (S.I. N° 08563-2020), “el administrado”, solicita la ampliación por 15 días hábiles al plazo otorgado para la subsanación de “el Oficio 1”.

**16.-** Que, en atención a la ampliación de plazo solicitado, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03177 - 2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio 2”), mediante el cual se comunica a “el administrado” que se consideró otorgar por única vez la ampliación del plazo de 15 días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2” de conformidad al numeral 6.3 de “la Directiva”.

**17.-** Que, cabe señalar que “el Oficio 2” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo notificado el 10 de noviembre de 2020, por lo que de conformidad con el numeral 1 del artículo 21° del T.U.O de Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio 2” venció el **01 de diciembre de 2020**.

**18.-** 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 las observaciones advertidas en “el Oficio 2” 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.

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, Resolución N° 086-2020/SBN-GG del 21 de diciembre de 2020, el Informe de Brigada N° 1003-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 1031-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EUGENIO ADRIÁN VALVERDE PINEDA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.T N° 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA (e) DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

**[1] Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación**

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, solo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

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.

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 las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

**[2]** En el presente caso, se debe tener en cuenta que mediante Decreto de Urgencia No 029-2020 se declaró la suspensión por 30 días hábiles, desde el 21 de marzo hasta el 6 de mayo de 2020 del cómputo de plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos, suspensión que fue prorrogada hasta el 10 de junio de 2020, en aplicación a lo dispuesto en el Decreto de Urgencia No 053-2020.