



**RESOLUCIÓN N° 0893-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El expediente N° 248-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OTTO ELVIS CUBA SESAREGO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 0.0168 ha (168 m<sup>2</sup>), ubicado a la margen derecha de la vía de acceso al Balneario de Tuquillo, aproximadamente a 1,6 kilómetros desde la intercepción con la carretera Panamericana Norte entre los kilómetros 303 y 304, en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash en adelante “el predio”.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 28 de febrero de 2020 (S.I. N° 05447-2020), **OTTO ELVIS CUBA SESAREGO** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio”, en virtud del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva emitida por el ingeniero civil, Daniel Orlando Bustillos Aponte del 19.02.2020 (fojas 3); **b)** plano de ubicación y localización emitida por el ingeniero civil, Daniel Orlando Bustillos Aponte del 19.02.2020 (fojas 6); **c)** acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nomina de Huarmey – Ancash (fojas 7); **d)** acta de constatación y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de Huarmey el 18 de febrero de 2015 (fojas 8); **e)**

recibo de ingreso N° 221528 (fojas 10); **f**) solicitud de inscripción o dar de baja de la propiedad predial (fojas 11); **g**) declaración jurada de impuesto predial (HR y PR) del año 2020 (fojas 12 y 13); **h**) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 14).

4. Que, el procedimiento administrativo 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 compraventa 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 494-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020 (fojas 14-16), en el que se concluye, entre otros respecto a "el predio" lo siguiente: **i**) se encuentra inmerso en su totalidad en área remanente de predio inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, signado con CUS N° 3186; **ii**) recae en su totalidad en zona de DOMINIO RESTRINGIDO que se encuentra comprendido desde los 50 m hasta los 250 con respecto a la Línea de Mas Alta Marea – Lam, aprobada mediante Resolución Directoral N° 1069 MGP/DGCG del 20 de octubre de 2016 – DICAPI; y, **iii**) según imagen del Google Earth del 13 de octubre de 2019, se observa que se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

10. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto "el administrada" peticona la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento, también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, "el predio" se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar<sup>[1]</sup> el presente procedimiento y por tanto aplicar al presente caso 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").

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 noveno considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “la administrada” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

15. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03230-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 29), 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 tres observaciones concretas: **1)** precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto a “el predio” el cual se encuentra en la Zona de Dominio Restringido; **2)** 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; y, **3)** presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto; asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (02 días hábiles), 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 del Procedimiento Administrativo N° 27444”.

16. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” el 13 de noviembre de 2020 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Hugo Cuba Gutiérrez, quien refirió ser padre de “el administrado”, consignando su documento nacional de identidad, según consta en el cargo (fojas 29). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4<sup>[2]</sup> del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 07 de diciembre de 2020.**

17. Que, mediante escrito presentado el 17 de noviembre del 2020 (S.I. N° 21464-2020) (fojas 30), dentro del plazo establecido “el administrado”, adjunta una copia del Oficio N° 03230-2020/SBN-DGPE-SDDI. Cabe precisar que en el referido escrito “el administrado” hace mención que adjunta planos de distribución; sin embargo no se han adjuntado.

18. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar lo requerido en “el Oficio” (fojas 29), debiendo, por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**[1] Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos**

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

**[2]** 21.4. 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.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **OTTO ELVIS CUBA SESAREGO**, 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.I N° 20.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)**