



**RESOLUCIÓN N° 0906-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 002-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **1,3134 ha (13 134,05 m<sup>2</sup>)**, ubicado a la altura del km. 171 de la Carretera Panamericana Sur a 4 200 metros del puente Topará, a la altura de la Playa Wakama, distrito de San Vicente de Cañete, 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 18 de diciembre del 2019 (S.I. N° 40405-2019) (foja 01), **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad (fojas 8); **2)** Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico y de Ubicación (PP-01), en coordenadas UTM, datum PSAD56, zona 18 Sur, documentación técnica firmada por el Arquitecto Antonio Martín Rodríguez Cruz, con registro C.A.P. N° 5473 (habilitado) de fecha diciembre de 2019 (fojas 12 y 13); **3)** copia de la partida registral N° 21125248 de la Oficina registral de Cañete (fojas 9); **4)** copia de la partida registral N° 21208444 de la Oficina registral de Cañete (fojas 10); y, **5)** copia de la partida registral N° 21211615 de la Oficina registral de Cañete (fojas 11).

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 complementa 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 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS que aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante el 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 147.1) del artículo 147° 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 de “el predio” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 080-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2020 (foja 15), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en tres (3) áreas de mayor extensión que se encontrarían inscritos a favor del Estado según detalle:

Partida	titular	CUS	Superposición(m <sup>2</sup> )
21208444	Estado-SBN	92828	5 535,77 (42,15%)
21125248	Estado-SBN	53860	3 642,73 (27,74%)
21124568	Estado-SBN	53822	3 955,55 (30,11%)
<b>TOTAL</b>			<b>13 134,05 (100%)</b>

ii) Se encuentra parcialmente superpuesta en la Zona de Playa (ZP) con un área de 8 388,12 (63,87%) y el restante en la Zona de Dominio Restringido (ZDR), con un área de 4 745,93 (36,13%) considerando la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros.

iii) De la visualización de la imagen satelital del Google Earth del diciembre 2018, se advierte que “el predio” se encuentra en la condición de ocupado, por edificaciones de playa ubicadas de manera dispersa.

**12.-** Que, de acuerdo al informe preliminar descrito en párrafo anterior “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido, 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 de la lectura de la Resolución presentada 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”(1), 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° 1229-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 18), en el que se indicó al “el administrado” que solo era posible la disposición del área de 4 745,93m<sup>2</sup> (representa el 36.13% de “el predio”); asimismo 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 la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, así como 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”; (...); 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 en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, el 10 de junio de 2020, siendo recibida por Kelly Chávez A., quien se identificó con DNI N° 45838375, indicando ser la abogada de “el administrado”; por lo que se la tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4(2) del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”.

**15.-** Que, mediante escrito presentado el 17 de julio de 2020 (S.I. N° 10164-2020) (fojas 20), “el administrado”, requiere que esta Subdirección rectifique lo indicado por en “el Oficio 1”, con el cual se observa su solicitud de venta directa manifestando que “el predio” se superpone únicamente en zona de dominio restringido; razón por la que a fin de corroborarse lo indicado esta Subdirección ha emitido el Informe Preliminar N° 0696-2020/SBNDGPE-SDDI (fojas 24), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Recae en la Zona de Dominio Restringido que constituye un bien de dominio público, de competencia de la SBN, información que se obtuvo reconstruyendo la información técnica contenidos en el Plano LAM-02 elaborado por la empresa HIDRAMAR S.A y refrendado por la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Marina de Guerra del Perú, con el Oficio T.1000-465 de fecha 02/03/2012 y oficioG.1000-0730 (S.I. 26809-2016).

ii) Se encuentra comprendido en tres (3) áreas de mayor extensión que se encontrarían inscritos a favor del Estado según detalle:

Partida	titular	CUS	Superposición(m <sup>2</sup> )
21208444	Estado-SBN	92828	5 535,77 (42,15%)
21125248	Estado-SBN	53860	3 642,73 (27,74%)
21124568	Estado-SBN	53822	3 955,55 (30,11%)
<b>TOTAL</b>			<b>13 134,05 (100%)</b>

iii) De la visualización de la imagen satelital del Google Earth del diciembre 2018, se advierte que “el predio” se encuentra en la condición de ocupado, por edificaciones de playa ubicadas de manera dispersa.

**16.-** Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 03361-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 27), en el que se solicitó a “el administrado” presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, así como 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”; (...); 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 2”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

**17.-** Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” bajo puerta el 25 de noviembre de 2020, en el domicilio señalado en su solicitud de venta, toda vez que en la primera visita realizada el 24 de noviembre de 2020 no se encontró a “el administrado” o persona alguna, conforme lo indicado en el acta de notificación bajo puerta (fojas 29); por lo que se les tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto inciso 21.3 del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”.

**18.-** Que, mediante escrito presentado dentro del plazo otorgado, el 21 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23057-2020) (fojas 31), “el administrado”, manifiesta que viene realizando los trámites ante la Municipalidad Provincial de Cañete y que no se encuentran ante un proyecto futuro ya ejecutado; sin embargo, no adjunta documentación complementaria. Por lo tanto, se concluye que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 2”, 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.

**19.-** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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, Resolución N° 086-2020/SBN-GG del 21 de diciembre de 2020 el Informe de Brigada N° 1009-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 1042-2020/SBN-DGPE-SDDI, N° 1044-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 1046-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020.

**(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) Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal**

“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 **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO**, 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. 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA (e) DE DESARROLLO INMOBLIARIO**