



RESOLUCIÓN N° 183-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de abril de 2018



VISTO:

El Expediente N.° 607-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANTHONY WILLIAMS HANS CABALLERO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 329,00 m² ubicado en el Sector Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, el cual se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 3186, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 4 de agosto de 2017 (S.I N.° 25513-2017), **ANTHONY WILLIAMS HANS CABALLERO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrita el 27 de diciembre de 2016 por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz (fojas 4); **c)** plano perimétrico suscrito el 27 de diciembre de 2016 por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz (fojas 6); y, **d)** certificación emitida por la Gobernación Provincial de Huarney el 12 de octubre de 2011 (fojas 7).



4. Que, el procedimiento 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. 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 los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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.

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 499-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017 (fojas 8), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 11004346 (fojas 15) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, anotado con CUS N.° 3186; y, ii) de acuerdo a la LAM aprobada mediante la Resolución Directoral N° 0727-2015-MGP/DGCG, el 93.56% de "el predio" se encuentra en Zona de Playa y el 6.44% de "el predio" se encuentra en Zona de Dominio Restringido, por lo que corresponde aplicar la normativa de la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado mediante D.S. 050-2006-EF.



10. Que, en la medida que el área de 307,81 m² que representa el 93,56% de "el predio" no puede ser objeto de ningún acto de disposición al encontrarse en Zona de Playa, la cual es competencia de la Autoridad Marítima Nacional-Dirección General de Capitanías y Guardacostas¹, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área



RESOLUCIÓN N° 183-2018/SBN-DGPE-SDDI

de 21,19 m² que representa el 6,44% de “el predio” por encontrarse en la Zona de Dominio Restringido, la cual es competencia de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado mediante D.S. 050-2006-EF.

11. Que, si bien es cierto “el administrado” peticona la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento, también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, el área de 21,19 m² que representa el 6,44% de “el predio” se ubica en la zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde aplicar 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”).

12. Que, en ese contexto es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 2° de la “Ley N° 26856” se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

13. 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.

14. 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.

(...)

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es:

- 1) **El medio acuático comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores**, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú.
- 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.

15. 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 tercer considerando de la presente resolución, debiendo para ello, los administrados cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

16. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 3425-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 12), comunicando a "el administrado" que corresponde encauzar² su requerimiento, en relación al área de 21,19 m² que representa el 6,44% de "el predio" por encontrarse en la Zona de Dominio Restringido, a la "Ley N.º 26856" y "el Reglamento de la Ley N.º 26856", y se le requirió subsane cuatro observaciones concretas: **a)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 307,81 m² que representa el 93.56% de "el predio" por no ser de competencia de esta Superintendencia; **b)** 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; **c)** presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto; y **d)** precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto del área de "el predio" que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido. Asimismo, se le otorgó 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.º 006-2014/SBN", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144º del D.S. N.º 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N.º 27444".

17. Que, en la medida que la dirección señalada por "el administrado" en su solicitud de venta directa no cuenta con los datos necesarios que permitan notificar los actos administrativos emitidos por esta Subdirección, se remitió "el Oficio" al domicilio descrito en su Documento Nacional de Identidad (fojas 27), y fue recibido por Karina Bueno Caballero el 2 de enero de 2018 quien se identificó con documento nacional de identidad N.º 41700615, señalando ser encargada y negándose a firmar la recepción del citado Oficio, por lo que se verificó que el lugar cuenta con las siguientes características: fachada de ladrillo, 3 pisos, puerta de mayólica - ladrillo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.2 y 21.3 del D.S. N.º 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General"³. Asimismo, el 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, venció el 24 de enero de 2018.

18. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 28), vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

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.

³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



RESOLUCIÓN N° 183-2018/SBN-DGPE-SDDI



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, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 297-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 199-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **ANTHONY WILLIAMS HANS CABALLERO**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.4



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

First block of faint, illegible text in the upper section of the page.

Second block of faint, illegible text in the upper section of the page.

Third block of faint, illegible text in the upper section of the page.



Fourth block of faint, illegible text in the lower section of the page.

Fifth block of faint, illegible text in the lower section of the page.

Sixth block of faint, illegible text in the lower section of the page.

Final block of faint, illegible text at the bottom of the page.