

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 241-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de abril de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 926-2014/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **PESQUERA DIAMANTE S.A.**, representada por **Mireya Angélica Palomino Eyzaguirre**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área total de 9 883.9242 m<sup>2</sup>, constituido por los Sub lotes 1 y 2, de 5 279.1215 m<sup>2</sup> y 4 604.80 m<sup>2</sup>, ubicados en el distrito y Provincia Constitucional del Callao, que forman parte de los predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado, en las Partidas Registrales N° 70383554 y N° 70381356 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con CUS N° 56544 y N° 55083; en adelante "el predio 1" y "el predio 2", respectivamente; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento") es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 21 de diciembre del 2012 (S.I. N° 21001-2012), la empresa **PESQUERA DIAMANTE S.A.** (en adelante "la administrada"), solicitó la venta directa de "el predio 1" y "el predio 2" invocando la causal establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **1)** Vigencia de poder de Mireya Angélica Palomino Eyzaguirre emitida por la SUNARP (fojas 05 y 06); **2)** las Resoluciones N°087-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de marzo de 2011 y N° 118-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de mayo de 2011, emitidas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, mediante las cuales se dispone la primera inscripción de dominio de determinadas áreas a favor del Estado (fojas 11 a 13); **3)** Planos perimétricos P-01, P-02 y P-03 y memorias descriptivas de las áreas solicitadas en venta, del área resultante materia de compraventa y de las áreas remanentes que quedarán en favor de Estado (fojas 14 a 19); **4)** Certificado de Zonificación N° 056-2012-MPC-GGDU-GPUC del 07 de junio de 2012 y plano adjunto



emitidos por la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 20 a 22); **5**) Copias de las Resoluciones Directorales N° 0283-1999, N° 0463-1999 y N° 1208-2009/DCG emitidas por la Dirección de Capitanía y Guardacostas (fojas 25 a 33), **6**) Fotografías de “el Predio 1” y “el predio 2” (fojas 35 a 38); y, **7**) Copias legalizadas de los recibos de pagos de arbitrios cancelados en la Municipalidad Provincial del Callao durante los años 1997 a 2007 y 2009 a 2012 (fojas 40 a 188 y 248 a 492).

**4.** Que, mediante Oficio N° 78-2013/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2013 (fojas 681) se comunicó a “la administrada” que contrastada la documentación técnica remitida con la base gráfica se verificó que: **1**) “el predio 1”, forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 70383554 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con CUS N° 56544; y, **2**) “el predio 2” forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 70381356 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con CUS N° 55083. Además, se le indicó que se procedería a realizar la inspección técnica de “el predio 1” y “el predio 2”.



**5.** Que, mediante escrito presentado el 22 de febrero de 2013 (S.I N° 02927-2013), “la administrada” adjuntó la siguiente documentación: **1**) Memoria descriptiva del Lote Matriz “A” (fojas 683 y 684); **2**) Memoria descriptiva del Lote Matriz “B” (fojas 685); **3**) Memoria descriptiva de “el predio 1” (fojas 686 y 687); **4**) Memoria descriptiva de “el predio 2” (fojas 688 a 689); **5**) Memoria descriptiva del sub lote resultante (fojas 690); **6**) Plano de Localización P-01 del Lote Matriz “A” (fojas 691); **7**) Plano de Localización P-02 del Lote Matriz “B” (fojas 692); **8**) Plano de Localización P-03 del Sub lote 1 (fojas 693); **9**) Plano de Localización P-04 del Sub lote 2 (fojas 694); y **10**) Plano de Localización P-05 del Sub lote resultante (fojas 695).



**6.** Que mediante los Oficios N° 1351-2013/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2013 (fojas 696) y N° 00044-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2014 (fojas 698), se solicitó a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI que indique si “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran dentro de los 50.00 m medidos a partir de la línea de alta marea correspondiente a zona de playa, o si se ubican en la zona de dominio restringido de competencia de esta Superintendencia. Siendo que, mediante Oficio G.1000-344 presentado el 23 de mayo de 2014 (S.I. N° 10762-2014) (fojas 699), la Dirección del Medio Ambiente de la DICAPI informó que “el predio 1” y “el predio 2” no se encuentran dentro de la franja ribereña y que se hallan en su totalidad dentro de la zona de dominio restringido de los 200 metros; circunstancia que fue comunicada a “la administrada”, mediante Oficio N° 184-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2015 (fojas 717).

**7.** Que, con fecha 31 de marzo de 2015, se realizó la inspección ocular de “el predio 1” y “el predio 2” (fojas 800 a 805), constatándose que “el predio 1” y “el predio 2”: **i**) se encuentran totalmente dentro del área de dominio restringido que se ubica a continuación de la franja de 50 metros paralela a la línea de Alta Marea; y, **ii**) vienen siendo destinados a usos variados como almacenes, talleres de flota, centro de mantenimiento de equipos navieros, oficinas administrativas, tópicos, auditorio, almacenes de residuos sólidos; así como, unos tanques que almacenan combustible para uso particular.

**8.** Que, si bien es cierto “la administrada” pretende la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, también lo es que realizada la inspección técnica y la información proporcionada por la DICAPI, se advirtió que “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran en 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”).





## **RESOLUCIÓN N° 241-2018/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, 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.



10. Que, el literal n) del numeral 6.2° del artículo 6° de 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos (en adelante 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 N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”; y, **ii)** la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.



11. Que, conforme a lo expuesto, esta Subdirección con Oficio N° 484-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2018 (fojas 822), notificado el 06 de marzo de 2018, comunicó a “la administrada” que habiéndose advertido que “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran en zona de dominio restringido, se procedió a encauzar su solicitud a la legislación especial de playas, por lo que deberá cumplir con presentar los requisitos señalados en “la Ley N° 26856”, “el Reglamento de la Ley N° 26856” y el literal n) del numeral 6.2° del artículo 6° de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; para tal fin, se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



12. Que, mediante escrito presentado el 21 de marzo de 2018 (S.I N° 09232-2018), “la administrada” solicitó la ampliación y/o suspensión del procedimiento administrativo. Al respecto, el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que el plazo puede prorrogarse por igual término y única vez, de manera excepcional y por razones justificadas, siempre que el administrado lo solicite antes del vencimiento otorgado; asimismo el supuesto normativo de la ampliación de plazo exige que se justifique la razón por la que esta Subdirección debería ampliarlo. En el caso en concreto, si bien es cierto

"la administrada" presentó su solicitud dentro del plazo otorgado; también lo es que no sustentó el carácter excepcional y justificado de su pedido a través de medios probatorios que lo acrediten, no exponiendo las razones por las cuales no ha podido presentar y/o recabar los documentos exigidos en el plazo concedido por lo que la ampliación del plazo no resulta factible. Siendo así, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas con Oficio N° 484-2018/SBN-DGPE-SDDI, venció el 28 de marzo de 2018.

13. Que, en el caso en concreto, debe indicarse que "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 832), vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido del aludido 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; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.



14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444 y sus modificatorias; y, los Informes Técnicos Legales N° 266-2018/SBN-DGPE-SDDI y N° 267-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018.

#### SE RESUELVE:



**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la empresa **PESQUERA DIAMANTE S.A.**, representada por **Mireya Angélica Palomino Eyzaguirre**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Comunicar lo resuelto a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el archivo definitivo del expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



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