

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 253-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1050-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **PATRICIA GUBBINS GRANGER**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 500,00 m², ubicado a la altura del km. 87 de la carretera panamericana sur, en la habilitación vacacional Barceloneta del Mar, en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante, "el predio"; y,

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"), 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (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 26 de diciembre de 2017 (S.I N° 45259-2017), Patricia Gubbing Granger (en adelante "la administrada"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio", al amparo del literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** Oficio N° 8050-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre de 2017 emitido por la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (fojas 7); **ii)** copia simple de la Resolución Directoral N° 0862-2017-MGP/DGCG del 26 de junio de 2017 emitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI (fojas 8 al 11); **iii)** copia simple del Informe N° 084-2017-GRL-GRDE-DIRCETUR-CATM del 5 de octubre de 2017 emitido por Dirección Regional de COMERCIO exterior y Turismo (fojas 12 al 14); **iv)** plano perimétrico de junio de 2017 suscrito por el arquitecto Jonathan Zavaleta Mera (fojas 15); **v)** memoria descriptiva del 12 de junio de 2017 suscrito por el arquitecto Jonathan Zavaleta Mera (fojas 16 y 17); y, **vi)** plano de determinación de la línea de más alta marea (LAM) suscrito por el arquitecto Jonathan Zavaleta Mera (fojas 18)

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

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 el Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe Preliminar N° 367-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2018 (fojas 19), concluyendo respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra totalmente en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, **ii)** según la Resolución Directoral N° 802-2017-MGP/DGCG del 26 de junio de 2017, emitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI, aprobó la Línea de Alta Marea – LAM, órgano competente para aprobarla, "el predio" se ubicaría dentro de la Zona de Dominio Restringido, que corresponde a la franja de 200 metros ubicada a continuación del área de playa, siendo de aplicación la normativa especial Ley Playas N° 26856¹ y su reglamento aprobado por D.S. 050-2006-EF.

10. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de "el predio" que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, de conformidad con lo establecido el artículo 48°² del "Reglamento", concordado con la normativa indicada en el octavo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe, si corresponde, el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", conforme a sus atribuciones.

¹ Ley de Playas, Ley N° 26856 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 050-2006-EF

² Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 253-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la primera inscripción de dominio a favor del Estado y de volver a peticionar la venta directa respecto a "el predio", "la administrada" deberá tener en cuenta que toda vez que "el predio" se encuentra en zona de dominio restringido, por contar con una LAM, se deberá aplicar la normativa especial de playas en donde se establecerán las causales y requisitos para su disposición.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 407-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 276-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PATRICIA GUBBINS GRANGER**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.1.8



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