



## **RESOLUCIÓN N° 273-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de abril de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 279-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GEORGE FRANZ GRANDA CALLE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 730,14 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida 11067376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 83888; en adelante "el predio";

**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 Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 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 25 de febrero de 2016 (S.I. N° 04358-2016), George Franz Granda Calle (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 01). Para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 02); **2)** certificado de búsqueda catastral de "el predio" emitido por la Zona Registral N° I Sede Piura el 23 de diciembre de 2015 (fojas 03-06); **3)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta en diciembre de 2015 (fojas 07); **4)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta en diciembre de 2015 (fojas 08); y, **5)** actas de inspecciones judiciales del 2 de octubre de 2010, 4 de marzo de 2000 y 20 de febrero de 2010 respectivamente, emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos, Ricardo Panta Cruz (fojas 09-12).



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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 003-2011/SBN, derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

9. 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", TUPA y la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, mediante el Informe de Brigada N° 697-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016 (fojas 15-17), se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", concluyéndose lo siguiente:

"(...)

- 4.1 "El predio" de 730,14 m<sup>2</sup>, objeto de la solicitud de venta directa por la causal d) se encuentra en la totalidad de su área (100%) dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a **favor del Estado-Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la Partida N° 11067376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con SINABIP N° 2668 de libro de Piura y CUS 83888. Cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP, existen 45 procesos judiciales no concluidos que recaen en el CUS N° 83888.



## RESOLUCIÓN N° 273-2017/SBN-DGPE-SDDI

4.2 De la Base Gráfica de DICAPI que obra en el acervo digital de esta Superintendencia

(k:\base\_tematica\dicapi\lamdicapi\lamregiónpiura\003.vichayto-abr-07\playa vichayto1. dwg), se ubicó el Plano de la Lámina de la Línea de la Más alta Marea (LAM), y la línea paralela a los 50,00 mts, elaborado por la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, producto del Levantamiento Topográfico realizado en el mes de abril de 2007 de la Playa Vichayto -1, y que insertado "el polígono de "el predio", éste se superpone totalmente en **Zona de dominio restringido**, en tanto se ubica a una distancia de 119,00 mt, desde la Línea de la más Alta marea (LAM), en concordancia con el art. 2 de la ley 26856 "Ley de Playas".

(...)"

11. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente se puede determinar que "el predio" i) se superpone con área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11067376 del Registro de Predios de Sullana (fojas 18); y, ii) se encuentra dentro de la zona de dominio restringido.

12. Que, si bien es cierto "el administrado" peticiona la venta directa respecto de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede este se ubica en la zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar<sup>1</sup> el presente procedimiento y por tanto aplicar al caso en concreto 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").

13. Que, el artículo 2° de la "Ley N° 26856" 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.

14. 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.

<sup>1</sup> Artículo 75.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

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



15. 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.

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

17. Que, en ese marco legal, se remitió a “el administrado” el Oficio N° 2434-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (en adelante “el Oficio”), a fojas 23, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, contados a partir del día siguiente de recibido “el oficio”, a efectos de que subsane tres observaciones concretas que “el administrado” debió subsanar, conforme se detalla a continuación:

- ✓ Precisar la causal de desafectación y adjudicación de acuerdo al artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”.
- ✓ Adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar 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 y las disposiciones del Reglamento.
- ✓ Presentar la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto de acuerdo a la normativa vigente.

18. Que, es conveniente precisar que “el Oficio”, fue notificado el 2 de noviembre de 2016, en el domicilio indicado por “el administrado” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, consignándose además en el Acta de Notificación N° 149007 (fojas 25) que quien atendió se negó a firmar el cargo y las características del lugar donde se ha notificado; por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.3<sup>2</sup> de la Ley N° 27444 se le tiene por bien notificado. Cabe precisar que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas vence el 25 de noviembre de 2017.

19. Que, en el último párrafo de “el Oficio” se indicó que de las actas de inspección del año 2000, 2004 y 2010 emitidas en favor de Leidy Diana Ramos Ordinola no se evidencia la transferencia de posesión otorgada por Leidy Diana Ramos Ordinola en favor de “el administrado”. Sin embargo es preciso indicar que al haberse determinado que “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido y al haberse encausado la solicitud conforme se señaló en el décimo segundo considerando de la presente resolución, resulta innecesario la presentación de dicha documentación en la medida que la acreditación del ejercicio de posesión en “el predio” no resulta requisito para solicitar la desafectación y adjudicación de un área ubicada en zona de dominio restringido.

20. Que, mediante documento presentado el 19 de octubre de 2016 (S.I. N° 28733-2016), dentro del plazo, “el administrado” pretende subsanar las observaciones

<sup>2</sup> “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° 273-2017/SBN-DGPE-SDDI**

advertidas por esta Subdirección adjuntando la siguiente documentación: **1)** copia certificada del testimonio de transferencia de posesión otorgada el 26 de marzo de 2015 ante el Notario Público de Sullana, Tomas Enrique Camminati Oneto a su favor (fojas 27-28); **2)** copia certificada de la declaración jurada del impuesto predial del año 2012 de un predio de 377,50 m<sup>2</sup> (fojas 29); **3)** copia certificada del comprobante único de pago N° 001758 del 10 de setiembre de 2012 (fojas 30); **4)** copia certificada de declaración de arbitrios municipales del año 2013 respecto del predio de 377.50 m<sup>2</sup> (fojas 31); **5)** copia certificada de la declaración jurada del impuesto predial del año 2013 respecto a un predio de 377,50 m<sup>2</sup> (fojas 32); **6)** copia certificada del comprobante único de pago N° 000402 del 21 de febrero de 2013 (fojas 33); **7)** copia certificada de la declaración jurada del impuesto predial del año 2014 de un predio de 377,50 m<sup>2</sup> (fojas 34-35); **8)** copia certificada de la declaración de arbitrios municipales del año 2014 de un predio de 377,50 m<sup>2</sup> (fojas 36); **9)** copia certificada de la declaración jurada del impuesto predial del año 2015 de un predio de 377,50 m<sup>2</sup> (fojas 37-38); **10)** copia certificada del comprobante único de pago N° 000502 del 1 de abril de 2015 (fojas 39); **11)** copia certificada de la declaración jurada del impuesto predial del año 2016 de un predio de 377,50 m<sup>2</sup> (fojas 40-41); **12)** copia certificada del consolidado de deuda tributaria emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 11 de noviembre de 2016 (fojas 42); **13)** copia certificada de la licencia de construcción emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos en setiembre de 2015 (fojas 43-44); **14)** copia certificada de la hoja de resumen de la determinación de arbitrios municipales del 6 de febrero de 2016 (fojas 45); **15)** copia certificada de la determinación de arbitrios municipales del año 2016 (fojas 46); **16)** copia certificada de la declaración de arbitrios municipales del año 2015 de un predio de 377,50 m<sup>2</sup> (fojas 4); **17)** copia certificada del comprobante único de pago N° 000501 emitido el 1 de abril de 2015 (fojas 48); **18)** copia certificada de la constancia de posesión provisional N° 0165-2012-ADUEI/MDLO emitido el 6 de junio de 2012 por la Municipalidad Distrital de Los Órganos a favor de Leidy Diana Ramos Ordinola (fojas 49); **19)** copia certificada de la solicitud formato para tramitar la licencia de construcción, presentada por "el administrado" ante la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 4 de setiembre de 2015 (fojas 50); **20)** copia certificada de la constancia de cambio de responsable tributario N° 013-2015-GAT/MDLO emitida el 4 de setiembre de 2015 (fojas 51); **21)** copia certificada de la inspección de obras y ornato emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 52); **22)** copia certificada la licencia de construcción emitida a su favor el 4 de diciembre de 2015 por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 53); **23)** copia certificada de las actas de inspecciones judiciales del 4 de mayo de 2015, del 20 de febrero de 2010, del 2 de octubre de 2004, del 4 de marzo de 2000 (fojas 54-57); y, **24)** copia certificada de la declaración jurada del impuesto predial del año 2012 del 14 de setiembre de 2012 (fojas 58).

**21.** Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, y de la evaluación del escrito señalado en el considerando que antecede, así como de la documentación adjuntada se advierte que "el administrado" no ha cumplido con subsanar las tres observaciones enumeradas en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que no precisa la causal de desafectación y adjudicación de acuerdo al artículo 18° de "el Reglamento de la Ley N°



26856", no presenta el pronunciamiento de la municipalidad provincial y distrital y no adjunta la resolución emitida por el sector o entidad que declare de interés nacional o regional al proyecto de acuerdo a la normativa vigente.

22. Que, cabe precisar que a través de los documentos presentados en su subsanación "el administrado" pretende acreditar la posesión que ejercería sobre "el predio"; sin embargo, conforme se señala en el considerando décimo segundo y décimo noveno de la presente resolución; la adjudicación de predios de propiedad estatal en mérito a la "Ley N° 26856" no exige como requisito la posesión de "el predio". En ese sentido, "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

23. Que, mediante los Oficios N° 1029-2016/SBN-DGPE-SDDI y 2357-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo y 21 de octubre de 2016, esta Subdirección solicitó al Presidente de la Corte Superior de Justicia de Sullana información sobre las actas de inspección judicial, entre otras, presentadas por "el administrado"; sin embargo al haberse determinado que "el predio" se encuentra dentro de la zona de dominio restringido prescinde de la información solicitada.

24. Que, de otro lado se deberá poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión lo contenido en la presente resolución para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46 de "el ROF de la SBN".

De conformidad con lo establecido en 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, la Directiva N° 006-2014/SBN - "Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad", aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, e Informe Técnico Legal N° 320-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2017.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **GEORGE FRANZ GRANDA CALLE**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**TERCERO.-** Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión lo resuelto en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.4



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