



RESOLUCIÓN N° 295-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 763-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARTHA CARMONA CARRASCO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 446,08 m², ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11037991 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Sullana, con CUS N°50677, 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”), 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 septiembre de 2016 (S.I. N° 25761-2016), **MARTHA CARMONA CARRASCO** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento de identidad de “la administrada” (fojas 4); **b)** copia simple del plano perimétrico P-01 (fojas 5); **c)** memoria descriptiva de “el predio”; **d)** copia simple de la Partida Registral N° 11037991 de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Sullana (fojas 9); **e)** copia fedateada de la contancia de posesión provisional emitida por la Municipalidad Distrital



de los Órganos el 16 de abril de 2009 (fojas 11); **f)** copia simple de constancia de posesión emitida por la Gobernación Política del Distrito de los Organos el 16 de febrero de 2004 el 16 de febrero de 2004 (fojas 12); **g)** copia simple del Oficio N° 9583-2008/SBN-GO-JAD del 2 de octubre de 2008 (fojas 13); **h)** copia simple del Oficio N° 1334-2010/SBN-GO-JAD del 28 de enero de 2018 (fojas 15); **i)** acta de instalación y/o retiro del Medidor y Constancia de Precinto emitida por EPS GRAU S.A. el 12 de abril de 2005 (fojas 19); **j)** recibos de pagos de pago emitida por la EPS GRAU S.A (fojas 20);y, **k)** declaraciones juradas de autovaluo PU-HR 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, etc (fojas 22).

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 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° 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) 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

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”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 295-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 307-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2017 (fojas 56), el cual se determinó – entre otros – respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)

A pesar de las discrepancias entre la solicitud y la documentación técnica adjunta por el administrado, de los documentos adjuntos y lo indicado en su escrito; se desprende que el predio solicitado se encuentra totalmente en ámbito del predio de un área de 446,08 m² inscrito a favor del Estado –Superintendencia de Bienes Nacionales en la Partida Registral N° 11037991 de la oficina registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Sullana, con CUS N°50677.

(...)”

Asimismo, en el referido informe se determinó lo siguiente:

“(...)

De acuerdo a la información de la línea de alta marea con la que cuenta la Superintendencia, para la Playa Vichayito-2, (Plano elaborado por la Dirección de Hidrografía y Navegación-DICAPI, levantamiento realizado el mes de Abril de 2007), y de lo observado en las imágenes satelitales, el predio se encuentra totalmente en zona de dominio restringido, y por lo tanto en ámbito de Ley de Playas N° 26856 y su Reglamento.

“(...)

12. Que, de la evaluación técnica y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la Partida Registral N° 11037991 de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Sullana; **ii)** se encuentra totalmente en zona de dominio restringido.

13. Que, si bien es cierto “la administrada” peticona la venta directa respecto de “el predio” en virtud de la causal c) 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 encausar¹ 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”).

14. 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.

15. 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

¹ 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.”

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.



16. 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.



17. 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.

18. Que, en ese marco legal, se remitió a “el administrado” el Oficio N° 653-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2017 (en adelante “el Oficio”), a fojas 58, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de 1 (un) día, contados a partir del día siguiente de recibido “el Oficio”, a efectos de que subsane las observaciones, 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

19. Que, es conveniente precisar que “el Oficio”, fue notificado el 24 de abril de 2017, en el domicilio indicado por “el administrado” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución; por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.3² 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 venció el 16 de abril de 2017.

20. Que, mediante documento presentado el 10 de abril de 2017 (S.I. N° 11180-2017), dentro del plazo, “el administrado” ha señalado acogerse a la causal a) del artículo 18° la “Ley N° 26856”, asimismo pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección adjuntando la siguiente documentación: **a)** copia simple del acta de

² "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° 295-2017/SBN-DGPE-SDDI



instalación y/o retiro del medidor y constancia de precinto emitido por la EPS Grau S.A el 12 de abril de 2005 (fojas 63); **b)** copia simple constancia de pago de servicios emitido por la EPS Grau S.A (fojas 64); **c)** copia simple recibos de pagos Nros 1-324632-41 y 1-46693-10 (fojas 65); **d)** boleta de atención – conexión nueva (fojas 67); **e)** recibo de pago de servicios a la empresa Electronoreste S.A (fojas 67); **f)** recibos de servicios emitido por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Electronoreste S.A (fojas 68); **g)** copia simple de la carta N° 204-10-2015-GIDU/MDLO/ING.LAGT del 16 de octubre de 2015 (fojas 70); **h)** copia simple del consolidado de deuda tributaria N° 0000030366 emitida por la Municipalidad Distrital de Los Organos (fojas 71); **i)** copia simple de la declaración jurada de autovaluo PU – HR (fojas 72).



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 adjunta se advierte que “la administrada” solo ha cumplido con subsanar la primera observación de las tres enumeradas en el décimo octavo considerando de la presente resolución, habiendo precisado la causal de desafectación y adjudicación de acuerdo al artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”; sin embargo, 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 tercer 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, 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG e Informe Técnico Legal N° 337-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **MARTHA CARMONA CARRASCO**, 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES