



## **RESOLUCIÓN N° 338-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de mayo de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 814-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSE IGNACIO JESUS LARCO PEDRAZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 337 772,23 m<sup>2</sup>, ubicado en la Playa Tres Cruces, distrito de Lobitos, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en las Partidas N° 11009758, 11045368 y 11066780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, 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 20 de octubre de 2016 (S.I. N° 28873-2016), Jose Ignacio Jesús Larco Pedraza (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva emitida en junio de 2014 (fojas 4 al 13); **b)** copia del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 14); **c)** plano perimétrico emitido en julio de 2016 (fojas 16); **d)** plano de ubicación y localización emitido en julio de 2016 (fojas 17); **e)** certificado de búsqueda catastral N° 00533-2016 emitida el 21 de junio de 2016 (fojas 20 y 21); **f)** copia fedateada de la Resolución Directoral N° 037-2016-MGP/DGCG emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas el 27 de enero de 2016 (fojas 22 al 25); **g)** copia fedateada

de la Resolución Vice Ministerial N° 54-2016-MINCETUR-VMT emitida por el Viceministerio de Turismo del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo el 24 de agosto de 2016 (fojas 29 al 31); **h)** plan de negocios Lobitos Fishing Club (fojas 32 al 274); **e, i)** CD-ROOM (fojas 277).

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

8. Que, con Oficio N° 2432 y 3053-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre y 19 de diciembre de 2016, respectivamente, (fojas 279 y 340), esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas (en adelante "la DICAPI") remita los planos signados como L-01 y L03 que dieron mérito a la resolución que aprobó la línea de más alta marea. Por lo que con Oficio N° G.1000-0962 presentado el 3 de enero de 2017, "la DICAPI" remitió los planos signados L-01 y L02.

9. Que, mediante escrito presentado el 9 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34098-2016) "el administrado" adjuntó los siguientes documentos: i) copia simple de la Resolución Directoral N° 037-2016-MGP/DGCG emitido por "la DICAPI" el 27 de enero de 2016 (fojas 284 al 286); ii) CD-ROOM (fojas 291), iii) levantamiento topográfico y determinación de la línea de más alta marea (fojas 292 al 337); y, iv) plano denominado Línea Alta Marea (fojas 338).

10. Que, con Oficio N° Oficio N° 3052-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016 (fojas 339), esta Subdirección solicitó al Ministerio de Comercio Exterior y Turismo remita los antecedentes en donde debe constar el área y linderos de "el predio"; así como el cronograma o plazo sobre el cual se ejecutará el proyecto. Por lo que, mediante Oficio N° 21-2017-MINCETUR/VMT presentado el 13 de enero de 2017, el Viceministerio de Turismo del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo remitió la siguiente documentación: i) Informe Legal N° 20-2016/MINCETUR/VMT/DGET/DPDT/MBV emitido el 17 de junio de 2016 (fojas 348 al 351); ii) Informe N° 002-2016-YMHM emitido el 25 de



## **RESOLUCIÓN N° 338-2017/SBN-DGPE-SDDI**

julio de 2016 (fojas 352 al 360); iii) Informe Legal N° 104-2016/MINCETUR/VMT/DGET/ALDGET/ del 27 de julio de 2016 (fojas 361 al 367); iv) Informe N° 022-2016-ABOGADA/CM emitido el 22 de agosto de 2016 (fojas 368 y 369); v) cronograma valorizado de obra (fojas 374 al 380); vi) memoria descriptiva arquitectura (fojas 382 al 388); vii) plano de ubicación emitido en abril de 2010 (fojas 389); viii) plano ubicación y topográfico emitido en julio de 2014 (fojas 390); y, ix) plano perimétrico emitido en julio de 2014 (fojas 391).

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 123-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017 (fojas 397 al 399), mediante el cual se concluyó que “el predio” presenta superposiciones, las cuales se detallan a continuación:



a) 310 617,09 m<sup>2</sup>, que representa el 91,96% de “el predio”, inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, sobre la cual recae una medida cautelar de No Innovar (fojas 400 al 407). Asimismo, es de precisar que la referida área se superpone a su vez de la siguiente manera: i) 18 856,89 m<sup>2</sup>, que representa el 5,58% de “el predio”, se encuentra dentro de la zona de playa; ii) 160 629,04 m<sup>2</sup>, que representa el 47,55% de “el predio”, se encuentra en zona de dominio restringido; y, iii) 130 130,57m<sup>2</sup>, que representa el 38,82% de “el predio”, se encuentra fuera de la zona de playa y dominio restringido;



b) 20 000,02 m<sup>2</sup>, que representa el 5,92% de “el predio”, inscrita a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° 11045368 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 409 y 410). Asimismo, es de precisar que la referida área se superpone a su vez de la siguiente manera: i) 2 630,25 m<sup>2</sup>, que representa el 0,78% de “el predio” se encuentra dentro de la zona de playa; y, ii) 17 370,45 m<sup>2</sup>, que representa el 5,14% de “el predio” se encuentra dentro de la zona de dominio restringido;



c) 2 335,76 m<sup>2</sup> y 4 819,36 m<sup>2</sup>, que representa el 2,12% de “el predio”, inscritas a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 110066780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 408). Es de precisar que las referidas áreas a su vez se superponen de la siguiente manera: i) 88,09 m<sup>2</sup>, que representa el 0,03% de “el predio” se encuentra debajo de la línea de más alta marea; ii) 5 830,35 m<sup>2</sup>, que representa el 1,73% de “el predio”, se encuentra dentro de la zona de playa; y, iii) 1 236,64 m<sup>2</sup>, que representa el 0,37% de “el predio” se encuentra dentro de la zona de dominio restringido.

12. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, está demostrado que: 1) el área de 310 617,09 m<sup>2</sup>, que representa el 91,96% de “el predio” no puede ser materia de disposición por parte de esta Superintendencia, toda vez que sobre la partida N° 11009758 recae una medida cautelar de No Innovar; 2) el área de 20 000,02 m<sup>2</sup>, que representa el 5,92% de “el predio”, se encuentra inscrita a favor de esta Superintendencia, por lo que de acuerdo al artículo 48° de “el Reglamento” se establece

que todo acto de disposición requiere que se haya culminado con la inscripción a favor del Estado, por tanto no puede ser materia de disposición; 3) las áreas de 88,09 m<sup>2</sup> y 5 830,35 m<sup>2</sup>, que representan el 0,03% y 1,73% de “el predio”, respectivamente, se encuentran dentro de la zona de playa, las cuales constituyen un bien de dominio público inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 1° de la “Ley de Playas”, por tanto no puede ser materia de disposición por parte de esta Superintendencia, y 4) el área de 1 236,64 m<sup>2</sup>, que representa el 0,37% de “el predio” esta Superintendencia tendría competencia, toda vez que se encuentra dentro de la zona de dominio restringido.

13. Que, si bien es cierto “el administrado” peticona la venta directa en virtud de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, también lo es que según lo señalado décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, el área de 1 236,64 m<sup>2</sup>, que representa el 0,37% de “el predio”, se ubica en 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”).

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 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 la zona.

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 Director o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente resolución, debiendo para ello, los administrados cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

18. Que, conforme a lo expuesto de la evaluación descrita en el décimo segundo, décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 537-2017-SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 412 y 413) según el cual le requerimos a “el administrado” lo siguiente: 1)

<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.”



## **RESOLUCIÓN N° 338-2017/SBN-DGPE-SDDI**

excluir las siguientes áreas: i) 310 617,09 m<sup>2</sup>, que representa el 91,96 % de “el predio, sobre el cual recae la medida cautelar de No Innovar inscrita en la partida N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana; ii) 8 548,69 m<sup>2</sup>, que representa el 2,54% de “el predio” se encuentra en zona de playa; y, iii) 17 370,45 m<sup>2</sup>, que representa el 5,14% de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la SBN; **2)** asimismo, se procedió a encausar la solicitud a la legislación especial de playas, respecto del área de 1 236,64 m<sup>2</sup>, que representa el 0,37% de “el predio”, sobre la cual esta Superintendencia tiene competencia para evaluar su desafectación y posterior disposición toda vez que recae en zona de dominio restringido, para lo cual deberá cumplir con presentar los requisitos señalados en la Ley N° 26856 y su Reglamento; y, **3)** presentar documentación técnica: a) plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano; b) plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500; y, c) memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.



**19.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 8 de marzo de 2017 (fojas 412 y 413), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 2° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>2</sup>, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 30 de marzo de 2017.



**20.** Que, a través del escrito presentado el 4 de abril de 2017 (S.I. N° 10308-2017) (fojas 418 y 419), “el administrado”, posterior al plazo otorgado, señala, entre otros, que: i) esta Superintendencia tiene competencia para declarar la desafectación de terrenos comprendidos en la zona de dominio restringido, siempre y cuando sea para la ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales; y, ii) según la Ley N° 29618, son imprescriptibles los bienes de uso privado del Estado, razón por la cual la medida cautelar de No Innovar inscrita en la partida N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana carece de fundamento.



**21.** Que, es de precisar que “el administrado” ha presentado extemporáneamente sus argumentos; y asimismo, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar todas las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio” dentro del plazo otorgado; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que

<sup>2</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

<sup>2</sup>21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.\*

pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



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; y los Informes Técnico Legales N° 407, 408 y 409-2017-SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2017.

**SE RESUELVE:**



**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE IGNACIO JESUS LARCO PEDRAZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.4



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