

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 343-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N.° 927-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GUILLERMO LUIS EHNI BELLIDO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 11 000,61 m², ubicado en el Sector el Bravo III, en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado, representando de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11014309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I Sede Piura signado con CUS N° 49731; 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 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 9 de noviembre de 2017 (S.I N.° 39358-2017), Guillermo Luis Ehni Bellido (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 6); **2)** copia simple del Certificado de vigencia del 15 de agosto de 2016 emitido por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 7); **3)** copia simple de la partida N° 13141904 del Registro de predios de la Oficina Registral



de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 8 al 11); **4**) memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Richard Alexie Bustamante Regalado (fojas 12); **5**) fotografías (fojas 14 al 18); **6**) copia simple del certificado de búsqueda catastral del 18 de octubre de 2017 emitido por la Oficina Registral de Tumbes Zona Registral N° I - Sede Piura (fojas 20); **7**) copia simple de la memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Richard Alexie Bustamante Regalado (fojas 23); **8**) plano perimétrico 02 de agosto de 2017 suscrito por el ingeniero Richard Alexie Bustamante Regalado (fojas 26); **9**) plano de ubicación y localización 01 de agosto de 2017 (fojas 27); **10**) documento denominado "Viabilidad del proyecto turístico en dirección regional de turismo de Tumbes" (fojas 28 al 63); **11**) copia de la resolución Directoral N°0495-2017-MGP/DGCG del 14 de noviembre de 2016 emitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (fojas 65 al 68); **12**) documento denominado "Estudio de Determinación de la línea de más alta marea (L.A.M)" de agosto de 2015 (fojas 69 al 118); **13**) copia simple de las constancias de posesión del 29 de setiembre de 2017 y del 3 de diciembre de 2013 emitido por el Juzgado de Paz de 1era. Nominación de Canoas Punta Sal (fojas 120 al 125); **14**) recibo de ingreso N° 00954 emitido por la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal (fojas 127); **15**) declaración jurada (HR-PU) del 2017, 2016, 2015, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007 y 2006 (fojas 128 al 165); y, **16**) plano de ubicación y localización de agosto de 2017 suscrito por el ingeniero Richard Alexie Bustamante Regalado (fojas 166); **17**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero Richard Alexie Bustamante Regalado (fojas 167).



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, de manera excepcional, objeto 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 "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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.



7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 343-2018/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman el ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 231-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2018 (fojas 168), según el cual se concluye respecto a “el predio”: **i)** 5 153,66 m² que representa el 46,85 % inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales se encuentra inscrito en la partida registral N° 11014309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I Sede Piura con CUS N° 49731; **ii)** 5 846,95 m² que representa el 53,15 % se encuentra en un ámbito que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **iii)** según la Resolución Directoral N° 495-2017-MGP/DGCG del 22 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 ubica 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; y, **iv)** se encuentra dentro del ámbito del denominado Lote XXIII en el que existe un contrato de licencia de explotación vigente, a favor de la compañía operadora UPLAND OIL & GAS.

11. Que, si bien es cierto “el administrado” peticiona la venta directa respecto a “el predio” en virtud de la causal b) 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 encauzar² el presente procedimiento y por

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

² 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. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.”



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”).

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. Que, conforme se indicó en el décimo tercer considerando de la presente resolución, el procedimiento se encuentra enmarcado en lo previsto en la Ley N° 26856 y su Reglamento, razón por la cual se remitió “el administrado” el Oficio N° 615-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 175), por el cual se requiere a “el administrado” que subsanen dos observaciones concretas: **a)** presentar nueva documentación técnica en la que excluya 5 846,95 m² que representa el 53,15% de “el predio”, área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **b)** 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.

16. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue notificado el 20 de marzo de 2018, en el domicilio indicado en la solicitud señalada en el tercer considerando, siendo recibido por Máximo Gaona Purihua, identificándose con D.N.I. N°06287050, quien señaló ser seguridad y se negó a firmar el cargo del documento como constancia de recepción, tal cual consta en el acta de notificación (foja 174); sin perjuicio de ello, y de conformidad con el numeral 21.3 del artículo 21° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS – Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³, “el administrado” se encuentran debidamente notificados, 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 11 de mayo de 2018.

³ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 343-2018/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, mediante escrito presentado el 28 de marzo de 2018, (S.I. N° 10522-2018) (foja 177), "el administrado" autorizó a Jerry Cooper Castro Flores para que en su representación realice el seguimiento de los trámites correspondientes en el presente procedimiento. Asimismo con escrito presentado el 10 de abril de 2018 (S.I. N° 12638-2018), dentro del plazo señalado en el considerando que antecede, "el administrado" solicitó una ampliación de plazo, por quince (15) días hábiles adicionales, a fin de adjuntar la documentación requerida mediante "el Oficio".

18. Que, respecto del requerimiento descrito en el considerando precedente, es de precisar que el numeral 6.3. de "la Directiva N° 006-2014/SBN" prescribe que por razones justificadas se podría prorrogar el plazo otorgado; en el presente caso "el administrado" solo ha señalado que solicita la ampliación debido a la recarga laboral por parte de la Municipalidad Provincial de Canoas de Punta Sal, razón por la cual no es posible otorgar la ampliación de plazo solicitado.

19. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario - SID (fojas 181), venciendo el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N.° 611-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 393-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **GUILLERMO LUIS EHNI BELLIDO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.° 8.0.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES