



RESOLUCIÓN N° 378-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 753-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **INVERSIONES SAN GOTARDO S.A.C.**, representado por Gustavo Ghezzi Giannoni, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 852,71 m², ubicado en distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11067376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 83888, en adelante “el predio”; y 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 15 de setiembre de 2016 (S.I. N° 25172-2016), **INVERSIONES SAN GOTARDO S.A.C.**, representado por Gustavo Ghezzi Giannoni (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, con la finalidad de desarrollar una habilitación urbana de carácter recreacional con vivienda tipo temporal o vacacional de playa (fojas 1). Para tal efecto, se adjuntó entre otros, lo siguiente: **a)** copia simple de la Carta N° 113-07-2016-GDT-MPT del 18 de julio de 2016 (fojas 4); **b)** copia simple del Informe N° 1075-7-2016-SGDU-MPT del 8 de julio de 2016 (fojas 5); **c)** copia simple del Informe N° 233-07-2016-CEBF.S.G.D.U-MPT del 8 de julio de 2016 (fojas 6); y, **d)** Informe N° 134-06-2016-SGFPI-MPT del 9 de julio de 2016 (fojas 7).



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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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, modificado por el Decreto Legislativo 1272, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un 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° 201-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2016 (fojas 14), se procedió a evaluar técnicamente a "el predio", el cual se encuentra graficado en el plano N° 163-2017/SBN-DGPE-SDDI (Expediente N° 292-2015/SBNSDDI), determinándose lo siguiente: i) forma parte del área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11067376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 33); y, ii) se encuentra totalmente dentro de la zona de dominio restringido, en virtud del Levantamiento Topográfico realizado en el mes de abril de 2007, realizado por la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.

11. Que, si bien es cierto "el administrado" peticiona la venta directa respecto de "el predio" en virtud de "la Ley" y "el Reglamento" (normativa especial de la SBN), también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede este se ubica en



RESOLUCIÓN N° 378-2017/SBN-DGPE-SDDI

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").

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, 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.

16. Que, en ese marco legal, se remitió a "el administrado" el Oficio N° 651-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2017 (en adelante "el Oficio"), a fojas 16, 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:

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."



- ✓ Precisar la causal de desafectación y adjudicación de acuerdo al artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”.
- ✓ Presentar la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto de acuerdo a la normativa vigente, toda vez que los documentos señalados en el tercer considerando de la presente resolución no son idóneos, en la medida que estos no corresponden a una declaración de interés nacional o regional del proyecto que se pretende ejecutar sobre “el predio”, aprobada por el sector o entidad competente.

17. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 23 de marzo de 2017, en el domicilio indicado por “el administrado” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, habiendo sido recibido por Jorge Santa Cruz, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 27982703 y señaló ser un empleado; 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 14 de abril de 2017.

18. Que, mediante documento presentado el 12 de abril de 2017 (S.I. N° 11597-2017), dentro del plazo, “el administrado” solicitó la ampliación de plazo para presentar la documentación requerida mediante “el Oficio”, toda vez que – según señala – el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo aún no ha emitido la Resolución que declare de interés nacional o regional el proyecto que se pretende desarrollar sobre “el predio” (fojas 21). Al respecto, a través del Oficio N° 1076-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2017 (fojas 32), se otorgó el plazo de 15 días hábiles adicionales, más un (1) día, por el término de la distancia, contabilizados desde el día siguiente de su notificación, a fin de presentar la documentación requerida, de acuerdo a lo señalado en el numeral 6.3) de “la Directiva”. Cabe precisar que, el referido oficio fue notificado en 24 de abril de 2017, razón por la cual el plazo para subsanar las observaciones requeridas venció el 17 de mayo de 2017.

19. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, lo cual se evidencia del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 1076-2017/SBN-DGPE-SDDI; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa del inmueble de propiedad del Estado.

20. Que, habiéndose corroborado que “el administrado” no cumplió con presentar la documentación dentro del plazo concedido, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; 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 pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente su pedido en copias simples deberán estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41° de la Ley N° 27444.

21. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444 y sus modificatorias;

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."

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 378-2017/SBN-DGPE-SDDI



Resolución N° 14-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 466-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **INVERSIONES SAN GOTARDO S.A.C.**, representado por Gustavo Ghezzi Giannoni, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.



TERCERO.- 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES