




RESOLUCIÓN N° 730-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de noviembre de 2017


VISTO:

El expediente N° 409-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CORPORACION SEA FINS SAC** representada por Eduardo José Ergasto Velarde Silva, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área 150 465,55 m², ubicado en la zona denominada playa de Chilca en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, la cual se superpone parcialmente sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 21187570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 80099, 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (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 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 10 de mayo de 2016 (S.I. N° 12084-2016), **CORPORACION SEA FINS SAC** representada por Eduardo José Ergasto Velarde Silva, (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” por la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” con la finalidad, según señala, de desarrollar una proyecto de inversión al desarrollo de acuicultura (foja 1). Para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: a) copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representante (fojas 4); b) copia legalizada del certificado de la partida registral N° 13440562 del Registro de Personas Jurídicas emitida por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede lima (fojas 5 al 12); c) copia certificada de la Resolución

Directoral N° 048-2016-PRODUCE/DGCHD emitida el 26 de enero de 2016 por el Ministerio de Producción (fojas 13 al 16); **d)** memoria descriptiva del 3 de mayo de 2016 suscrito por el ingeniero Rony Joel Diaz Esquivel (fojas 17 y 18); **e)** plano perimétrico – ubicación sin fecha de emisión suscrito 10 fotografías a color sin fecha de emisión el ingeniero Rony Joel Diaz Esquivel (fojas 19); y, **f)** un CD (fojas 20).

4. Que, el procedimiento 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 venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N.º 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N.º 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.º 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.º 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, 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 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 N.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1034-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016 (fojas 33) concluyendo respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21187570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 35); **ii)** 4 396,92 m² que representa el 2,92% de “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto con el predio de 10 696,16 m² sobre el cual se constituyó un derecho de servidumbre de paso a favor de la empresa Fenix Power Perú S.A. en mérito de la Resolución N° 904-2015/SBN-DGPE-SDAPE; y, **iii)** no es posible determinar si “el predio” se encuentra dentro o fuera de la zona de dominio restringido toda vez que esta Superintendencia no cuenta con una Línea de Alta Marea – LAM aprobada por la DICAPI, órgano competente para aprobarla, de conformidad con el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF¹.

¹ Artículo 3.- Área de playa

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley.



RESOLUCIÓN N° 730-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en virtud a lo indicado en el considerando que antecede, al no contarse con la LAM emitida por la DICAPI no fue posible determinar, en esa oportunidad, si "el predio" se encuentra dentro o fuera de la zona de dominio restringido, es decir, la ubicación exacta de "el predio" información necesaria para determinar la norma aplicable al presente procedimiento de venta directa (normativa especial de playas² o la normativa especial de la SBN³).

11. Que, en ese contexto, esta Subdirección, mediante Oficio N° 1757-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2016 (foja 40), solicitó a la DICAPI, que informe si existe delimitación de la línea de alta marea relacionada con "el predio", lo cual fue comunicado a "el administrado" a través del Oficio N° 1758-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2016. La DICAPI mediante Oficio G. 1000-0671 presentado el 21 de setiembre de 2016 (S.I. N° 25708-2016) (foja 42), informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con el estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM).

12. Que, asimismo, toda vez que en el informe citado en el noveno considerando de la presente resolución se advierte que sobre el ámbito de "el predio" se encontraría en trámite un expediente a cargo de la a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural –DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, se le solicitó a la referida entidad información respecto a "el predio" (si tiene naturaleza agropecuaria y si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización), a través del Oficio N° 1759-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2016 (fojas 41).

13. Que, mediante escrito presentado el 27 de octubre de 2016 (S.I. N° 29634-2016) (fojas 44) "el administrado" comunica a esta Subdirección que la Dirección de Capitanías no ha definido aún la línea de alta marea, motivo por el cual ha solicitado a la empresa Gapash Consultoría Integral la elaboración de dicho estudio el cual sería aprobado por la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Marina de Guerra del Perú. Así también, mediante los escritos presentados el 2 de febrero y 7 de marzo de 2017 (S.I. N° 03327-2017) (fojas 46) (S.I. N° 06775-2017) (fojas 49) respectivamente, solicitó la prórroga para la evaluación de su solicitud por parte de esta Superintendencia.

14. Que, con escrito presentado el 30 de marzo de 2017 (S.I. N° 09722-2017) (fojas 50) "el administrado" adjunta la Resolución Directoral N° 0215-2017MGP/DGCG del 21 de marzo de 2017 emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas; asimismo, a través del escrito presentado el 24 de abril de 2017 (S.I. N° 12657-2017),

La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.

² Ley de Playas, Ley N° 26856 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 050-2006-EF.

³ Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA: Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Artículo 77 - De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)
b) con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normalidad y políticas de Estado.

(fojas54) adjunta la Carta N° 135-2017-KVFP-SGOP-GODUR-MPC emitido el 6 de abril de 2017 por la Municipalidad Provincial de Cañete, la que informa que no cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano (PDU). De otro lado, la Municipalidad Distrital de Chilca – Cañete con Carta N° 157-2017-GDYPU – MDCH emitido el 24 de marzo de 2017 (fojas 53) comunica que “el predio” se sitúa dentro de la Zona denominado U.U.T (uso urbano turístico) e indica respecto a las vías de acceso a la playa que deben ser enmarcadas dentro de lo establecido en la Ley de Habilitaciones Urbanas para uso de vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa.

15. Que, en ese sentido toda vez que “el administrado” adjunta la Resolución Directoral N° 0215-2017MGP/DGCG del 21 de marzo de 2017 que determina la LAM, esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 613-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2017 (fojas 56), concluyendo que resulta necesario solicitar a la DICAPI que indique si “el predio” se encuentra fuera de la franja ribereña de los 50 metros paralela a la LAM (área de playa), por lo que en atención al Oficio N° 1347-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2017 (fojas 58), la DICAPI remite el escrito G-1000-1657 del 14 de junio de 2017(S.I. N° 19335-2017) (fojas 59) informando entre otros que “el predio” se encuentra fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.

16. Que, con la información brindada por la DICAPI detallada en el párrafo anterior esta Subdirección elaboró el Informe Brigada N° 864-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2017 (fojas 60) determinándose respecto a “el predio” lo siguiente: i) 122 661,90 m² que representa el 81,52 % recae sobre zona de dominio restringido razón por la cual corresponde aplicar 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”); y, 27 803,51 m² que representa el 18,48% de dominio privado del Estado por lo que es aplicable “la Ley” y “el Reglamento”.

17. Que, si bien es cierto “el administrado” pretende la venta directa de “el predio” en virtud de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, también lo es que según las evaluaciones técnica descritas en los considerandos anteriores el 81,52 % de “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde aplicar la “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”.

18. 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.

19. 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.

20. 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



RESOLUCIÓN N° 730-2017/SBN-DGPE-SDDI

lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley de Playas y su Reglamento; y, ii) la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

21. Que, conforme a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1704-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017 (fojas 64), en el que se indicó que: respecto al área de 122 661,90 m² (que representa el 81,52 % de "el predio") se ha procedido a encausar⁴ la solicitud a la legislación especial de playas por lo que deberá cumplir con presentar los requisitos señalados en la "Ley N° 26856" y "el Reglamento de la Ley N° 26856"; y, respecto del área de 27 803,51 m² que representa 18,48% de "el predio", que recae sobre zona de dominio privado del Estado, deberá cumplir con presentar los requisitos señalados en "la Ley" y "el Reglamento", toda vez que solicita la venta directa por la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento".

22. Que, es conveniente precisar que el oficio antes referido, fue dirigido al domicilio (Calle Martín Napanga 135 - Miraflores) el mismo que consignó "el administrado" en su solicitud de venta directa (fojas 1); sin embargo, este no pudo ser notificado toda vez que, según el acta de notificación (fojas 62), este se habría mudado. No obstante, de la búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario – SID de esta Superintendencia se advirtió que mediante escrito presentado el 24 de julio de 2017 (S.I. N° 24079-2017) (fojas 65) "el administrado" señaló el cambio de domicilio a Av. Pardo de Zeila 570, Oficina 1501.

23. Que, en ese sentido esta Subdirección, dirigió el oficio N° 1948-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017 (fojas 66) a la dirección consignada por "el administrado" en la dirección señalada en el escrito citado en el considerando que antecede, de conformidad con lo establecido por el art. 21.4 del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS , que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, de la Ley del Procedimiento Administrativo General⁵. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 8 de setiembre de 2017.

24. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 67), venciéndose el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido del aludido 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; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

⁴ Art. 84 - Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

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

⁵ Artículo 21 - Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



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; el Informe Técnico Legal N° 0890-2017/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 1442-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CORPORACION SEA FINS SAC** representada por Eduardo José Ergasto Velarde Silva, por los fundamentos expuestos en 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.

Regístrese y comuníquese.-

P.OI.5214



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