



RESOLUCIÓN N° 761-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de septiembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 1001-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LEOCADIA ISABEL MENDOZA HUAUYA DE OYAGUE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 249,00 m² ubicado en el Lote 8, Manzana A de la Asociación de Vivienda Playa Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 12480442 y 12142476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS Nros. 53437 y 41077, 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 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 13 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43645-2017), Leocadia Isabel Mendoza Huauya de Oyague (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, en virtud del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** declaración jurada simple de autenticidad de documentos presentada el 7 de diciembre de 2017 (fojas 8); **2)** copias fedateadas de las constancias de posesión de lote de terreno emitida por la Unidad de Participación Vecinal y Desarrollo Humano de la Municipalidad Distrital de Ancón el 13 de julio de 2005 y 10 de octubre de 2009 (fojas 9 y 10); **3)** copia fedateada de la constancia de posesión especial N° 006-204 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad Distrital de Ancón el 18 de febrero de 2014 (fojas 11); **4)** copia fedateada de la constancia de posesión de predio N° 851-2015-MDA-GDU-SGUCHU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de



Ancón (fojas 12); **5)** copia fedateada de la constancia de posesión de predio N° 1064-2016-MDA-GDU-SGUCHU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ancón del 27 de mayo de 2016 (fojas 13); **6)** copias simples de los recibos de pago Nros. 0010584, 00134167, 0000037710, 0009685, 0000720, 020037823, 020037824, 020037823 y 020037824 emitidos por la Municipalidad Distrital el Ancón del 24 de julio de 2007, 28 de agosto de 2007, 31 de marzo de 2003, 27 de junio de 2007, 16 de enero de 2008 y 17 de junio de 2016 (fojas 14); **7)** copias simple de declaraciones juradas de impuesto predial (PU, HR y HL) correspondientes a los periodos del 2016 y 2017(fojas 22); **8)** copias simple de los recibos de agua potable y alcantarillado emitidas por la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (SEDAPAL) de febrero, marzo, abril, mayo, junio y noviembre de 2017 (fojas 30); **9)** copias simples de los recibos emitidos por la Empresa Enel Distribución Perú .S.A.A. de julio, marzo y febrero de 2017 (fojas 36); **10)** copia simple del recibo de energía eléctrica emitida por la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte S.A.A. de enero de 2017 (fojas 39); **11)** copia simple del plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" de noviembre de 2017 (fojas 40); **12)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de noviembre de 2017 (fojas 41); **13)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 43); y, **14)** copia simple del plano perimétrico correspondiente "el predio" de noviembre de 2017 (fojas 44).



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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 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 comente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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, 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° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 761-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 356-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2018 (fojas 45), en el que se concluye, entre otros respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** 180,54 m² (representa el 72,50 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12480442 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 53437 (fojas 58); **ii)** 68,46 m² (representa el 27,50 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12142476, con CUS N° 41077 (fojas 59), y constituye un área de vía pública en virtud de la Resolución Gerencial N° 036-2017-MDA/GDU del 15 de enero de 2017; y, **iii)** no se ve afectado por la Ley de Playas N° 26856, dado que se rompería la continuidad geográfica debido a que colinda por el lado derecho y fondo con construcciones que datan con anterioridad a la vigencia de la referida Ley.

10. Que, dado que de la evaluación descrita en el considerando precedente se elaboró sin una línea de alta marea (LAM) aprobada, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (DICAPI) (fojas 49), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con "el predio", lo cual fue comunicado a "la administrada" en el Oficio N° 1336-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2018 (fojas 51).

11. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, mediante Oficio G. 1000-1045 presentado el 3 de julio del 2018 (S.I. N° 24432-2018) (foja 53), nos informa, entre otros, que el área en consulta cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) aprobada mediante Resolución Directoral N° 0189-2017-MGP/DGCG del 21 de marzo de 2017 (fojas 54).

12. Que, en virtud de la información proporcionada por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (DICAPI), se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 824-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 56), según el cual se concluyó que "el predio" se encuentra totalmente en Zona de Dominio Restringido, por lo que corresponde aplicar la normativa de la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado mediante D.S. 050-2006-EF.

13. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto "la administrada" peticiona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento, también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, "el predio" se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encauzar¹.

14. Que, el presente procedimiento y por tanto aplicar al presente caso lo previsto 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").

¹ Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos
(...)

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.

15. Que, en ese contexto, 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.

16. 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.

17. 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, **ii)** la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

18. 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 sexto considerando de la presente resolución, debiendo para ello, los administrados cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

19. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1855-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 64), comunicando a “la administrada” se ha encauzado su requerimiento conforme a la “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”, y se le requirió subsane cuatro observaciones concretas: **1)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 68,46 m² (representa el 27,50 % de “el predio”) por cuanto es vía pública, bien de dominio público que tiene la condición de inalienable e imprescriptible; **2)** presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto; **3)** precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto del área de “el predio” que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido; y, **4)** presente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubica “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. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444”.





RESOLUCIÓN N° 761-2018/SBN-DGPE-SDDI

20. Que, "el Oficio" fue notificado el 16 de agosto de 2018 (fojas 63), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017², que aprueba el "TUO de la Ley N° 27444", Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "la administrada" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 11 de septiembre de 2018.**

21. Que, es preciso indicar que de conformidad con 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"), "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".

22. Que, mediante escrito presentado el 17 de septiembre de 2018 (S.I. N° 34226-2018) (fojas 67), es decir fuera del plazo otorgado, "la administrada" pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación; razón por la cual, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, corresponde hacer efectivo 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 esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

23. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, 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 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1102-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2018; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0892 y 0893-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de septiembre del 2018.

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **LEOCADIA ISABEL MENDOZA HUAUYA DE OYAGUE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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