



RESOLUCIÓN N° 769-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 075-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **PESQUERA CAPRICORNIO S.A.**, representado por su Director Gerente, **GIOVANNI NÉSTOR MANDRIOTTI CASTRO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 50,616.52 m² y 88,000.41 m², ubicado en Av. Prolongación Centenario S/N, distrito y Provincia Constitucional del Callao, anotado con CUS N° 53577 y CUS N° 15112, en adelante "el predio 1" y "el predio 2", respectivamente; 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, en el caso concreto, mediante Resolución N° 730-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2015 (fojas 175), esta Subdirección resolvió, entre otros, declarar infundado el recurso de reconsideración presentado por **PESQUERA CAPRICORNIO S.A.**, representado por su Director Gerente, **GIOVANNI NÉSTOR MANDRIOTTI CASTRO** (en adelante "la administrada") contra la Resolución N° 244-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2015 (fojas 126); disponiendo además una nueva calificación de la solicitud de venta directa presentada por ésta.

4. Que, en virtud de lo señalado precedentemente, corresponde a esta Subdirección



realizar una nueva evaluación a la solicitud de venta presentada el 6 de agosto de 2013 (S.I. N° 14013-2013), para lo cual se considerará el Informe de Brigada N° 300-2015 del 18 de febrero de 2015 (fojas 119), según el cual, se concluyó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 El terreno de 50,616.20 m² inscrita en la Partida Electrónica N° 70364302 de los Registros Públicos del Callao es predio del Estado, que cuenta con código SINABIP N° 2260 y CUS N° 53577, sobre el cual se establece Derecho de Servidumbre a favor de SEDAPAL por un área de 7,368.60 m².

Parte del terreno se encuentra superpuesto en un 7.68 % que se encuentra entre la línea de alta marea y la zona de playa, el 40.74 % se encuentra dentro de zona de playa (dentro de los 50 metros) y el 51.58 % restante se encontraría dentro del área de dominio restringido (200 metros); Ley de Playas N° 26856.

Revisada la base de solicitudes de ingreso se verifica que sobre el terreno materia de solicitud se superpone con las SI N° 00264-2013, 06177-2014 y 05309-2014.

- 4.2 El terreno de 88,000.41 m² inscrito en la Partida N° 70347148 de los Registros Públicos del Callao, constituye predio del Estado con código SINABIP N° 2043 y CUS N° 15112. El predio se encuentra afectado en uso a plazo indeterminado a favor de SEDAPAL para que sea destinado a la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Taboada.

Revisada la base de solicitudes de ingreso se ha constatado que no existen requerimientos sobre dicho predio.

- 4.3 Con relación al predio de propiedad de Pesquera Capricornio S.A. colindante a los predios solicitados se superpone sobre terreno de propiedad del Estado de 69,129.15 m² inscrito en la Partida electrónica N° 70381356 de los Registros Públicos del Callao, con código SINABIP N° 2155 y CUS N° 55083.

- 4.4 Que revisada la base SINABIP se observa que el predio del administrado que argumenta ser de su propiedad, se encuentra con procesos judiciales con la SBN y CIA Inmobiliaria Taboada por el trámite de prescripción adquisitiva por el área de 12,881.62 m² y 21,686.88 m².

- 4.5 De acuerdo a los argumentos expuestos se puede concluir que el predio de 50,616.20 m² inscrita en la Partida Electrónica N° 70364302 y el predio de 88,000.41 m² inscrito en la Partida N° 70347148 de los Registros Públicos del Callao no son de libre disponibilidad y no cumple con la causal invocada.

- 4.6 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

"(...)".

5. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de conformidad con el décimo segundo considerando de la Resolución N° 730-2015/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que el 40.74% de "el predio 1" se encuentra en zona de playa; área que constituye un bien de dominio público, por lo que tiene el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 3^o del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, concordado con el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento" y el 7.68% de "el predio 1" se encuentra en zona marítima; por otro lado, el **51.58%** del área restante se encuentra en zona de dominio restringido; razón por la cual, su desafectación (de dominio público a dominio privado del Estado) y posterior adjudicación se encuentran regulados por la Ley N° 26856, Ley de Playas, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante "el Reglamento de la Ley de Playas"). Además, respecto al "el predio 2" se advierte que se encuentra otorgado en afectación en uso a favor de SEDAPAL, por lo que esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición.

¹ Decreto Supremo N° 050-2006-EF

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. 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.



RESOLUCIÓN N° 769-2016/SBN-DGPE-SDDI

6. Que, habiendo quedado determinado que solo el 51.58% de “el predio 1” puede ser materia de acto de disposición, debiendo previamente “la administrada” cumplir con alguna de las causales de desafectación regulada por el artículo 18² de “el Reglamento de la Ley de Playas”, razón por la cual, esta Subdirección mediante Oficio N° 2154-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015 (en adelante “el Oficio”), realizó la calificación a la solicitud de venta presentada, conforme se detalla a continuación:



“ (...)”

Por lo tanto, de los predios solicitados solo resultaría de libre disponibilidad únicamente parte de “el predio 1” (51.58%), sin embargo por encontrarse en zona de dominio restringido es aplicable, al caso concreto, el artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856, por lo que de ser de su interés, usted deberá:

1) Indicar a cuál de los siguientes supuestos desea acogerse, debiendo presentar los medios probatorios respectivos, que contengan alguno de los siguientes fines:

- a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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,
- b) 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 actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

2) Presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo 18°, donde establece que cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a la previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda.

3) Presentar la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, de conformidad a lo dispuesto en el inciso del numeral 6.2 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN.

Además, tomado en consideración lo antes señalado y con la finalidad de atender correctamente su solicitud, deberá presentar nueva documentación técnica únicamente parte de “el predio 1” (51.58%). En tal sentido, deberá cumplir con adjuntar los documentos siguientes:

- 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 que permita visualizar la información contenida en el plan;
- b) Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 O 1/11500; y,



² Decreto Supremo N° 050-2006-EF
Artículo 18.-

Causales de desafectación y adjudicación La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, solo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

- a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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.
- b) 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 del litoral. Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar 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 y las disposiciones del presente Reglamento.

c) Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Finalmente, se le informa que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

7. Que, en ese sentido, "el Oficio" fue notificado el 16 de noviembre de 2015 (fojas 182) en el domicilio señalado por "el administrado" en el escrito presentado el 16 de julio de 2015 (S.I. N° 16413-2015), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el artículo 21 inciso 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General³. 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 diciembre de 2015.

8. Que, mediante escrito presentado el 9 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28981-2015), es decir con posterioridad al plazo otorgado, "la administrada" reiteró su solicitud de venta directa; asimismo, solicitó ampliación de plazo para presentar la documentación requerida mediante "el Oficio", en la medida que – según dice – ha solicitado al Ministerio de la Producción declare su proyecto de interés nacional. Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: **a)** copia simple de la vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral N° IX – Sede Lima (fojas 188); copia simple del representante legal de "la administrada"; **b)** plano perimétrico P-11 de noviembre de 2015 (fojas 191); **c)** plano de ubicación y localización U-01 de noviembre de 2015 (fojas 192); **d)** memoria descriptiva de noviembre de 2015 (fojas 194); **e)** copia certificada de la partida registral N° 70364302 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima (fojas 200); **f)** copia simple del escrito N° PC-L-15-1604 del 4 de diciembre de 2015 (fojas 203); y, **g)** copia simple del escrito PC-L-15-1531 (fojas 204).

9. Que, respecto a la solicitud de ampliación de plazo para presentar la documentación requerida a "la administrada", es preciso señalar que, si bien es cierto ha presentado documentación con la cual justifica el otorgamiento de la misma, no es menos cierto que dicho petitorio se ha presentado después del vencimiento del plazo para poder solicitarla, razón por la cual no procede la solicitud de ampliación de plazo solicitada, tal como lo dispone en el numeral 6.3)⁴ del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".

10. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno hasta el 8 de enero del 2015 (fojas 226), conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, así como hasta la fecha de la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "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 una nueva solicitud de venta directa.

11. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección una vez consentida la

³ 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.

⁴ El numeral 6.3) del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN

6.3 Evaluación formal de la solicitud.

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.



RESOLUCIÓN N° 769-2016/SBN-DGPE-SDDI

presente resolución, derivar el expediente a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46 de "el ROF" de esta Superintendencia.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante Oficio N° 1483-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2016, esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Capitanía de Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú nos informe si el área colindante a "el predio 1" se encuentra dentro de su competencia, en la medida que se advierte la existencia de relleno, información que fue contestada por la DICAPI, a través del Oficio.100-0708 del 21 de septiembre de 2016 (S.I. N° 25707-2016) y la cual fue materia del Informe N° 1536-2016/SBN-DGPE-SDDO del 24 de octubre de 2016, según la cual se concluyó que "el predio 1" se encuentra en zona de dominio restringido, tal como lo indicó el informe de brigada descrito en el cuarto considerando de la presente resolución.

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 Ley N° 26856, Ley de Playas, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF; Resolución N° 114-2016/SG y el Informe Técnico Legal N° 901-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **PESQUERA CAPRICORNIO S.A.**, representado por su Director Gerente, **GIOVANNI NÉSTOR MANDRIOTTI CASTRO**, respecto de "el predio", por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- **DERIVAR** el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4
PIMJ/mimo-gglla



Abog. PERCY IVAN MEDINA JIMENEZ
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales