



## **RESOLUCIÓN N° 1017-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 159-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCELINO MARYLIN DE LA CRUZ SÁENZ** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 264,63 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle 1, manzana "A" lote 4 de la Asociación de Vivienda Playa Las Conchitas, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima; 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 20 de febrero de 2018 (S.I. N° 05674-2018) Marcelino Marylin De la Cruz Sáenz (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d)<sup>1</sup> del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1-8). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 9); **b)** copia fedateada de la Notificación Administrativa N° 2575-2017/MDA/GDU/SGUCHU/ERA emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 15 de junio de 2017 (foja 10); **c)** copia fedateada de la Constancia de Posesión de Predio N° 1764-2017-MDA-GDU-SGUCHU, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 15 de junio de 2017 (foja 11); **d)** copia fedateada de la memoria

<sup>1</sup> 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:

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c), pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



descriptiva suscrita por el arquitecto Igor Iparraguirre Lazaro, de julio de 2017 (fojas 12-13); **e)** copia fedateada del plano de ubicación y localización suscrita por el arquitecto Igor Iparraguirre Lazaro, de julio de 2017 (foja 14); **g)** copias simples de declaraciones juradas del Impuesto Predial 2017, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 3 de noviembre de 2017 (fojas 15-16); **h)** copia simple del estado de cuenta de deuda tributaria, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 16 de diciembre de 2016 (fojas 17-23); **i)** copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 26 de febrero de 2002 (foja 24); **j)** copia simple de la Notificación Administrativa N° 1762-2017/MDA/GDU/SGUCHU/ERA, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 15 de mayo de 2017 (foja 26); **k)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 036-2017-MDA/GDU, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 15 de mayo de 2017 (fojas 27-29); **l)** copia fedateada de la memoria descriptiva respecto del área de 2 848,78 m<sup>2</sup>, suscrita por el arquitecto Igor Iparraguirre Lazaro, de abril de 2017 (fojas 30-31); **m)** copia fedateada del plano de ubicación y localización respecto del área de 2 848,78 m<sup>2</sup>, suscrito por el arquitecto Igor Iparraguirre Lazaro, de abril de 2017 (foja 32); **n)** copia fedateada del plano perimétrico, suscrito por el arquitecto Igor Iparraguirre Lazaro, de abril de 2017 (foja 33); y, **o)** copia fedateada del plano perimétrico con esquema de localización, suscrito por el arquitecto Igor Iparraguirre Lazaro, de abril de 2017 (foja 34).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa 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 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° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “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 un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

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 nuestro “Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





## **RESOLUCIÓN N° 1017-2018/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 476-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018 (fojas 35-38), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** un área de un área de 200,67 m<sup>2</sup> (75.83%) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12480442 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, un área de 63,96 m<sup>2</sup> (24.17%) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12142476 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima; **ii)** de la base gráfica de playas referencial, se verifica que se encontraría totalmente sobre zona de dominio restringido.



10. Que, mediante Oficio N° 1305-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2018 (foja 39) esta Subdirección requirió a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”) informe sobre la línea de alta marea (LAM) que hubiera sido aprobada en relación a “el predio”; lo que fue comunicado a “el administrado” mediante Oficio N° 1379-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2018 (foja 40).



11. Que, mediante Oficio G. 1000-1045 presentado el 3 de julio de 2018 (S.I. N° 24432-2018) (foja 42) “la DICAPI” informa que “el predio” se encuentra fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, según el estudio de determinación de línea de alta marea (LAM) y el límite de la franja ribereña no menor de cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, aprobada mediante Resolución Directoral N° 0189-2017 MGP/DGCG, emitida por su entidad, el 21 de marzo de 2017.

12. Que, mediante el Informe Preliminar N° 956-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2018 (fojas 46-47) se actualizó el Informe Preliminar N° 476-2018/SBN-DGPE-SDDI, concluyéndose que “el predio” se encuentra fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, es decir, fuera de los 50 metros correspondientes a la Línea de Alta Marea, pero totalmente dentro de la zona de dominio restringido.



13. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos anteriores, se emitió el Oficio N° 2169-2018/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”) del 10 de setiembre del presente año (fojas 51-52) mediante el cual se informó a “el administrado” que: **i)** “el predio” se superpone a predios de titularidad del Estado, tal cual lo descrito en el noveno considerando; y, **ii)** recae totalmente sobre zona de dominio restringido; por lo que su pretensión se enmarca en lo regulado en el artículo 18<sup>o2</sup> del Reglamento de la Ley N°

### **<sup>2</sup> 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, sólo 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

26856 - Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido. Por tanto, se le requirió lo siguiente: **a)** precisar en cuál de las causales reguladas en el referido artículo sustenta su solicitud de venta directa; y asimismo, **b)** presentar la documentación requerida en la norma descrita, la cual comprende el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar en relación a los Planes de Acondicionamiento Territorial; y la resolución del sector que declare de interés nacional o regional al proyecto a ejecutar; otorgándose para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”.



**14.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 11 de setiembre de 2018 (foja 51), en la dirección señalada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por Eduardo de la Cruz Sáenz, quien se identificó como hermano de “el administrado”; por lo que, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup>, ha sido debidamente notificado; habiendo vencido el plazo otorgado el 3 de octubre de 2018.

**15.** Que, mediante escrito presentado el 01 de octubre de 2018 (S.I. N° 35913-2018) (fojas 53-55), es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado”, señala lo siguiente: **a)** su aceptación para adquirir en venta directa el 100% del área restante considerada como de libre disponibilidad; **b)** “el predio” no se encuentra en zona de dominio restringido, pues se ha roto la continuidad geográfica propia de la zona de playa; por lo que no sería de aplicación la Ley N° 26856. Asimismo, adjunta entre otros, los siguientes documentos: **i)** imágenes fotográficas (fojas 56-57); **ii)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 036-2017-MDA/GDU, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón, el 15 de mayo de 2017 (fojas 63-65); **iii)** copia simple de la solicitud de actualización de la base catastral presentada ante la Municipalidad Distrital de Ancón, el 04 de setiembre de 2018 (fojas 70-72); **iv)** copia simple del Informe Preliminar N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (fojas 73-76) y, **v)** copia simple del plano de lotización, visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 77).

**16.** Que, sin perjuicio de la información citada en el considerando precedente, y en virtud de la normativa antes citada, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo tercer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:



#### **16.1 Respetto a la primera observación**

“El administrado” señala que “el predio” no se encuentra en zona de dominio restringido y no señala causal alguna de acuerdo a lo requerido. En ese sentido, se ha determinado que “el administrado” no ha cumplido con aclarar la causal en la que ampara su solicitud; por tanto, no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

#### **16.2 Respetto a la segunda observación**

Si bien “el administrado” presentó los documentos descritos en el décimo quinto considerando de la presente resolución, corresponde señalar que tales documentos no constituyen lo solicitado por esta Subdirección; y, respecto al Informe Preliminar N° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (foja 73) presentado por “el administrado”, es necesario precisar que corresponde a una solicitud distinta al presente procedimiento, siendo que en el presente prevalece la información remitida por “la DICAPI”, descrita en el décimo primer considerando de la presente resolución.

<sup>3</sup> 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



## **RESOLUCIÓN N° 1017-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “el administrado” tampoco ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

17. Que, ante el incumplimiento de las observaciones contenidas en “el Oficio”, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para acreditar la venta directa respecto de “el predio”, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 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 Directiva N° 006-2014/SBN, Ley N° 26856 Ley de Playas, D.S. N° 050-2006-EF; el Informe de Brigada N° 1392-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1184-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCELINO MARYLIN DE LA CRUZ SAENZ** los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo octavo de la presente resolución.

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

