



## **RESOLUCIÓN N° 1113-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de diciembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 123-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **CLAUDIO FERNANDO MUÑOZ ARTEAGA** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 52 017,33 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote s/n, lado izquierdo colindante con la futura carretera Costanera, distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, 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 (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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, con escrito presentado el 17 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40252-2017), Claudio Fernando Muñoz Arteaga (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa de "el predio" alegando tener posesión sobre el mismo (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de los recibos de pago del impuesto predial HR y Pu del año 2017 (fojas 2 y 3); y, **b)** copia certificada de la Resolución Directoral N° 0779-2017-MGP/DGCG emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas el 6 de septiembre de 2017 (fojas 5 y 6).

4. Que, es de señalar que, esta Subdirección procedió a incorporar copia de la solicitud de ingreso N° 23696-2016 y anexos (fojas 7) que fue presentada por "el administrado" en el Exp. 741-2016/SBNSDDI al presente procedimiento, de conformidad con lo prescrito en el numeral 46.1.1 del artículo 46° del D.S. N.° 006-2017-JUS - "Texto



Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup> (en adelante "T.U.O. de la Ley N.º 27444"), toda vez que en la referida solicitud peticiona la venta directa por la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento y adjunta la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva (fojas 8); **2)** copia de constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 7 de diciembre de 2004 (fojas 8); y, **3)** plano emitido en octubre de 2007 (fojas 9).

5. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º de "el 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° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").



6. 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 77º de "el Reglamento".

7. 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 "Directiva N° 006-2014/SBN".



8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

9. 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.



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

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 654-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2018 (fojas 10), en el cual se determinó respecto de "el predio lo siguiente: i) 27 008,47 m<sup>2</sup> (51,92% de "el predio"), se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 13), en la cual recae una medida cautelar de No Innovar con Anotación de Demanda, la cual fue concedida en mérito a la Resolución N° 01 del 6 de agosto de 2013, emitida por el Primer

<sup>1</sup> Artículo 46.- Documentación prohibida de solicitar

46.1.1 Aquella que la entidad solicitante genere o sea como producto del ejercicio de sus funciones públicas conferidas por la Ley o que deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias (...).



## **RESOLUCIÓN N° 1113-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Juzgado Especializado en lo Civil de Talara (Expediente N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01) en los seguidos por Mario Ricardo Ganoza Vega contra la SBN sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, dicha medida se concede a favor de Mario Ricardo Ganoza Vega sobre las partidas N° 11009758 y N° 11045339 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; y, ii) 25 008,86 m<sup>2</sup> (48,08% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11066780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 21), la cual se encuentra en zona de dominio restringido.

**12.** Que, en virtud de lo expuesto, respecto al área de 27 008,47 m<sup>2</sup> (51,92%) se advierte que recae sobre la medida cautelar de no innovar, la cual tiene como finalidad se mantenga la situación al momento de la admisión de la demanda, motivo por el cual, esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto de “el predio” mientras se encuentre vigente la misma.

**13.** Que, si bien es cierto “el administrado” peticona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, también lo es que según lo señalado décimo primer considerando de la presente resolución, el área de 25 008,86 m<sup>2</sup> (48,08% de “el predio”) se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar<sup>2</sup> 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”).

**14.** Que, en ese contexto, el artículo 2° de la “Ley N° 26856” considera zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

**15.** 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.

**16.** 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

<sup>2</sup> 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.”

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.


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



18. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2755-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 23), comunicando a “el administrado” que se ha encauzado su requerimiento conforme a la “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”, requiriéndole que subsane cuatro observaciones concretas: **1)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 27 008,47m<sup>2</sup> (representa el 51,92 % de “el predio”) por cuanto recae sobre la medida cautelar de no innovar; **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” (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).



19. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 16 de octubre de 2018, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta N° 001550 (fojas 22), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5<sup>3</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 15 de octubre de 2018, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **9 de noviembre de 2018**.



20. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas en el plazo otorgado en “el Oficio”, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 25); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el 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.

21. 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 artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

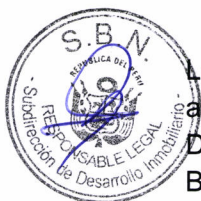
21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 1113-2018/SBN-DGPE-SDDI**



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; el Informe de Brigada N° 1531-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018, y el Informe Técnico Legal N° 1276 y 1277-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018.

### **RESUELVE:**



**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CLAUDIO FERNANDO MUÑOZ ARTEAGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** 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. 8.0.1.4



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