



RESOLUCIÓN N° 0013-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 079-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN SOL Y MAR DEL LITORAL SUR DE CAÑETE**, representada por su presidente Benjamín Barrios Chávez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 55 521,23 m², ubicado entre los kilómetros 149 y 154 de la carretera Panamericana Sur, entre las playas Clarita, Cóndor y Huachama, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 17 de enero del 2019 (S.I. N° 01446-2019), la ASOCIACIÓN SOL Y MAR DEL LITORAL SUR DE CAÑETE, representada por su presidente Benjamín Barrios Chávez (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1), señalando encontrarse en posesión como lo señaló en la S.I N° 18967-2018.
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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN"), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación

de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”.

5. Que, el numeral 1) del artículo 32º 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” establece 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, el numeral 142.1) del artículo 142º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “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 147.1) del artículo 147º de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 182-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero del 2019 (fojas 2), concluyendo que no es posible determinar la ubicación de “el predio” toda vez que “la administrada” no presentó documentación técnica ni preciso el área materia de venta, según las especificaciones señaladas en “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

10. Que, mediante escrito presentado el 27 de junio del 2019 (S.I N° 21165-2019) “la administrada”, adjunta la memoria descriptiva (fojas 7) y plano de ubicación (fojas 8) y reitera su solicitud de venta directa de “el predio”, sin precisar la causal (fojas 5). Asimismo, manifiesta que ha presentado diversas solicitudes relacionadas con su interés en adquirir “el predio”, en ese contexto, se incorporó las S.I Nros. 02078-2017, 10122-2017, 03155-2018, 18967-2018 y 39690-2018; en ese contexto al presente procedimiento, mediante la Constancia N° 0009-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero del 2021 (fojas 53). Las mismas que contienen la siguiente documentación: i) copia legalizada de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Primera Denominación del Distrito de Lunahuaná el 20 de diciembre del 2010 (fojas 18); ii) copia simple del acta de constatación de posesión emitida por Hubert Camacho Gálvez Notario Público de Cañete el 3 de mayo del 2016 (fojas 23); iii) copia legalizada del estado de cuenta emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 1 de julio del 2016 (fojas 26); iv) copias legalizadas de la determinación de impuesto predial del 2016 (HR) emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete el 1 de julio del 2017 (fojas 27); v) copia simple de la boleta de ventas N° 030742 del 3 de abril del 2017 (fojas 29); vi) memoria descriptiva (fojas 30); vii) plano perimétrico (fojas 31); viii) copia simple del recibo único de pago de tributos emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 1 de julio del 2016 (fojas 49), y, ix) copia simple de la declaración jurada de autoevaluó correspondiente al 2016 (PU y HR) emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 1 de julio del 2016 (fojas 50).

11. Que, en virtud de la documentación técnica proporcionada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1539-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2019 (fojas 55),

concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21270613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 130668 (fojas 58); ii) se encontraría referencialmente en un área de 11 569,61 m² (representa el 20,84 % de “el predio”) en zona de playa y el área restante de 43 951,62 m² (representa el 79,86 % de “el predio”) en zona de dominio restringido, por lo que se recomienda solicitar el estudio de la línea de alta marea a la entidad competente; y, iii) según las imágenes satelitales de Google Earth del 11.12.2018, “el predio” se encontraría totalmente desocupado y sin delimitación física de carácter permanente, además se advierte una trocha carrozable.

12. Que, en ese contexto, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”) a través del Oficio N° 015-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero del 2020 (fojas 61), respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”, lo cual fue comunicado a “la administrada” con el Oficio N° 263-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2020 (fojas 63). En atención a lo solicitado “la DICAPI”, mediante Oficio G. 0118/21 presentado el 21 de febrero del 2020 (S.I. N° 04877-2020) (fojas 64) 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° 0741-2019-MGP/DGCG del 29 de octubre del 2019, la cual se adjunta (fojas 65).

13. 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° 385-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2020 (fojas 70), según el cual se concluyó sobre “el predio” se encuentra en zona de dominio privada, conforme la línea de pérdida de continuidad de la zona de playa establecido en la Resolución Directoral N° 0741-2019-MGP/DGCG.

14. Que, a través del Oficio N° 1380-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2020 (fojas 75), se requirió información a la Municipalidad Provincial de Cañete, si “el predio” se encontraría afectado por sección vial; y, de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste. En atención a lo solicitado la referida entidad mediante Oficio N° 114-2020-GODUR-MPC del 11 de septiembre del 2020 y el Informe N° 345-2020-CRLM-SGPCUC-GODUR-MPC presentados el 17 de septiembre del 2020 (S.I N° 14620-2020) (fojas 76) informa, entre otros, que no cuentan en la zona con vías aprobadas.

15. Que, de acuerdo a lo indicado en el décimo primer y décimo tercer considerando de la presente resolución “el predio” es de dominio privado del Estado: por lo que, corresponde que esta Subdirección determine la libre disponibilidad y el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

16. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer y décimo considerando de la presente resolución, a través de los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión pacífica, continua y pública desde el año 2002; razón por la cual corresponde encauzar^[1] su solicitud de venta directa a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, advirtiéndose lo siguiente:

? La copia simple del acta de constatación de posesión emitida por Hubert Camacho Gálvez, Notario Público de Cañete el 3 de mayo del 2016, copia simple del recibo único de pago de tributos emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 1 de julio del 2016, declaración jurada de autoevaluó correspondiente al 2016 (PU y HR) emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 1 de julio del 2016, copia legalizada del estado de cuenta emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 1 de julio del 2016, copia legalizada de la determinación de impuesto predial del 2016 (HR) emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete el 1 de julio del 2017 y copia legalizada de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Primera Denominación del Distrito de Lunahuaná el 20 de diciembre del 2010; no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que han sido emitidos con posterioridad a dicho período; y,

¹ Numeral 3) del artículo 86° del D.S. N° 004-2019-JUS - “Texto Único Ordenado de la Ley N° 24777 – Ley de Procedimientos Administrativo General”:

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.

? La copia simple de la boleta de ventas N° 030742 del 3 abril del 2017, no acredita la posesión, en la medida que se trata de pago para la emisión de un certificado de búsqueda catastral de esta Superintendencia.

17. Que, por lo antes expuesto, mediante Oficio N° 3533-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre del 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 78), se requirió a “la administrada” lo siguiente: i) presente documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; ii) presente el libro de padrón de asociados; y, iii) presente el acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de “el predio” que ocupan; otorgándosele 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”, 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 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

18. Que, es conveniente indicar que del Acta de segunda visita de “el Oficio” (fojas 83), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por “la administrada” en la solicitud materia de la presente resolución y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 9 de diciembre del 2020 al no encontrarse presente “el administrado”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 7 de diciembre del 2020. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 2, Color de fachada: Crema); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21° del TUO de la Ley N° 27444^[2]. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 6 de enero del 2021.

19. Que, por otro lado mediante escrito s/n ingresado el 8 de enero de 2021 (S.I. N° 00394-2021) solicita un plazo adicional de 20 días hábiles para presentar la documentación requerida; sin embargo, éste fue presentado fuera del plazo otorgado, razón por la que, en atención a lo dispuesto en el numeral 6.3)^[3] de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, no procede otorgar la ampliación de plazo solicitada.

20. Que, en ese contexto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

21. 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.

^[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.

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.”

^[3] 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 complemente 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.

cido en el Texto Único Ordenado de la Ley 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, el Informe de Brigada N° 00015-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0012-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN SOL Y MAR DEL LITORAL SUR DE CAÑETE**, representada por su presidente Benjamín Barrios Chávez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario