



RESOLUCIÓN N° 0078-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de febrero del 2021

VISTO:

El expediente N° 964-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JANETH ROXANA BASILIO OBREGÓN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 122.52 m² denominado "Lote 01 Manzana E2", ubicado en agrupación de Familias de Anexo de Bujama, en el distrito de Mala, provincia Cañete y departamento de Lima, en adelante "el predio".

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 18 de setiembre de 2019 (S.I. N° 30968-2019), **JANETH ROXANA BASILIO OBREGÓN** (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" sin indicar la causal a la que se acoge (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia de un contrato de transferencia de posesión de lote de terreno del 27 de agosto de 2019 (fojas 4); **c)** copia simple de la partida registral N° P07014074 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **d)** copia de constancia de posesión emitida por el Ministerio del Interior – Dirección General de Gobierno Interior DGGI el 04 de enero de 2010 (fojas 11); **e)** copia del recibo de luz de sur

(fojas 12); **f**) copia simple del recibo único de caja N° 0173769 emitido por la Municipalidad Distrital de Mala (fojas 13); **g**) copia simple de la declaración jurada de autovaluo periodo 2019 – PU, HR, (fojas 14-15); **h**) copia simple del plano perimétrico suscrito por ingeniero civil Luis Eduardo Vera Ruiz (fojas 16); e, **i**) copia simple de la memoria descriptiva de plano perimétrico suscrito por ingeniero civil Luis Eduardo Vera Ruiz (fojas 17).

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” 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 complemente 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1267-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020 (fojas 18-19), en el que se concluye, que “el predio” se encontraría sobre el Lote 1 de la Mz. E, inscrito en la partida registral N° P17014075 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; sin embargo no se tiene información técnica suficiente de la citada partida ni de la partida matriz N° P17014021, que permita determinar de manera fehaciente su titularidad, además no se cuenta con planos de la lotización inscrita en la partida N° 90178660, siendo esta el origen de las partidas antes señaladas; razón por la cual se requiere el certificado de búsqueda catastral o título archivado para determinar la titularidad de “el predio”.

10. Que, a fin de determinar la titularidad de “el predio” esta Subdirección solicitó el certificado de búsqueda catastral de “el predio”; por lo que de la información del certificado de búsqueda catastral emitido por SUNARP y la copia informativa del título archivado con código N° P017014021, se emitió el Informe Preliminar N° 327-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2020 (fojas 20-22), en el que se concluye lo siguiente:

- i. Según Certificado de Búsqueda Catastral de fecha de 08.01.2020 (Publicidad Registral N° 2019-8405081 de fecha 21.11.2019), se concluye que “el predio” se superpone con área de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P17014021.
- ii. De la Copia Informativa del Título Archivado correspondiente a la partida registral N° P17014021 (Publicidad Registral N° 2019-8134824 de fecha 12.11.2019), se verifica que corresponde a un predio cuya denominación es “Agrupación de Familias Bujama Baja” con un área de 52 820,06 m², así mismo cuenta con 07 manzanas, en la que la manzana E, cuenta con 24 lotes y el lote 1 tiene un área de 512,50 m². Asimismo, se ha verificado que el Lote 1 de la Mz E de la “Agrupación de Familias Bujama Baja” se encuentra inscrito en la partida N° P17014075, con un área de 512,50.
- iii. Se encuentra comprendido en área de 114,33 m² (93,32 %), en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° P17014075 (Lote 1 – Mz. E) y en ámbito sin inscripción registral el área restante de 8,19 m² (6,68 %).
- iv. Se encuentra totalmente superpuesto en la zona denominada “DOMINIO RESTRINGIDO” que está comprendido desde los 50 m hasta los 250 m con respecto a la Línea de Mas Alta Marea – LAM, aprobada con Resolución Directoral 1185-2014-MGP/DGCG de fecha 27.11.2014.

11. Que, en atención a lo indicado en el numeral iii) del anterior considerando, esta Superintendencia no es competente para evaluar y aprobar actos de disposición respecto al área de 8,19 m² (6,68 %), por no encontrarse inscrito a favor del Estado en aplicación a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”^[1].

12. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto “la administrada” peticiona la venta directa de “el predio” sin señalar la causal a la se acoge, también lo es que según lo señalado en el décimo considerando, “el predio” se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar^[2] el presente procedimiento y por tanto aplicar al presente caso 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”).

13. 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.

14. 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.

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

16. 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 noveno considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “la administrada” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

17. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1234-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 33-34), comunicando a “la administrada” que se ha encauzado su requerimiento conforme a la “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”, y se le requirió subsane tres observaciones concretas: **1)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el “área disponible”; **2)** precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto a “el predio” el cual se encuentra en la Zona de Dominio Restringido; **3)** 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; y, **4)** presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto; asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01 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 D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444”.

18. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 08 de junio de 2020, siendo recibido por “la administrada”, quien señaló su documento nacional de identidad N° 43286297; sin embargo, se debe tener en cuenta que la notificación se llevó a cabo en un día en que los plazos de los procedimientos administrativos se encontraban suspendidos por Decreto de Urgencia, por tal motivo, se debe considerar como fecha de notificación el **11 de junio de 2020**. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4 ^[3] del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 03 de julio del 2020**.

19. Que, en el caso en concreto y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” mediante escrito presentado el 01 de julio del 2020 (S.I. N° 09251-2020) (fojas 35-46), solicita un plazo adicional para presentar la documentación requerida; razón por la cual esta Subdirección emitió el Oficio N° 03284-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2020, siendo notificado el 06 de enero de 2021 (fojas 47), recibido por Juan Manuel Castillo Chávez, identificado con D.N.I N° 42450231 en las instalaciones de esta Superintendencia, conforme se advierte en el cargo (fojas 47). Cabe precisar que con fecha 11 de enero de 2020 se volvió a notificar el citado oficio según se advierte en el cargo (fojas 54); sin embargo, de acuerdo al artículo 16° del T.U.O. de la Ley N° 27444, establece la eficacia del acto administrativo es a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos, por tal razón la fecha de notificación es del 06 de enero de 2021.

20. Que, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2021 (S.I. N° 00941-2020) y escrito presentado el 19 de enero de 2021 (S.I. N° 01059-2021), “la administrada”, adjunta una copia de la Carta N° 268-2020-GDU-MDM (fojas 56) para subsanar las observaciones indicadas en “el Oficio”, por lo que corresponde que esta Subdirección evaluar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones requeridas.

Respecto a reformular su pedido de venta directa

De la revisión de la documentación presentada por “la administrada”, se observa que no ha reformulado su pedido de venta directa, por lo que se concluye que no cumplió con subsanar la primera observación.

Respecto a precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto a “el predio” el cual se encuentra en la Zona de Dominio Restringido

De la revisión de la documentación presentada por “la administrada”, se advierte que no ha precisado la causal que sustenta su derecho de “el predio” el cual se encuentra en la Zona de Dominio Restringido, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

Respecto a presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubica “el predio”

De la revisión de la documentación presentada por “la administrada” se observa que adjunta una copia simple de la Carta N° 268-2020-GDU-MDM emitida por la Municipalidad Distrital de Mala el 17 de diciembre de 2020, del que se advierte que se trata de una respuesta a una solicitud de “la administrada” respecto al pronunciamiento de vías de acceso a la playa y declarar interés local para el desarrollo de proyecto de vivienda vacacional; por lo que se colige que no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

Respecto a la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el proyecto.

De la revisión de la documentación presentada por “la administrada” se advierte que no adjunta la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto que pretende ejecutar, por lo que se concluye que no ha subsanado la cuarta observación.

21. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar lo requerido en “el Oficio” (fojas 33-34), debiendo, por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

22. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 0081-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 0082-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2021.

[1] Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente (...)

[2] 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.

[3] 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JANETH ROXANA BASILIO OREGÓN**, 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° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario