



**RESOLUCIÓN N° 0219-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de marzo del 2021

**VISTO:**

El expediente N° 196-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUANA ROSA ANTON ROSSI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 136 284,00 m<sup>2</sup> (14 ha. aproximadamente), ubicado en el Sector Pachacutec –Litardo Bajo - Playa, del distrito Tambo de Mora, provincia de Chincha, departamento de Ica, 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 18 de febrero del 2020 (S.I. N° 03941-2020), JUANA ROSA ANTON ROSSI (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, manifestando encontrarse en posesión de “el predio” aproximadamente de 25 años (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: a) carta poder del 15 de febrero del 2020 (fojas 2); b) Oficio N° 39-2019-JPTMCH emitida por el Juez de Paz del Distrito de Tambo de Mora el 18 de diciembre del 2019 (fojas 3); c) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chincha el 28 de enero del 2020 (fojas 4); d) plano de ubicación (fojas 9); e) memoria descriptiva (fojas 10); f) escritura pública de una transferencia de posesión celebrada el 8 de mayo de 1986 (fojas 17); g) constancia de posesión de un predio rustico emitida por el Juzgado de Paz de Tambo de Mora el 12 de septiembre del 2019 (fojas 21); h) constancia de posesión de un predio agrícola emitida por el Juzgado de Paz de Tambo de Mora el 14 de agosto del 2006 (fojas 23); i) impuesto predial (HR y PR) del 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Tambo de Mora el 12 de febrero del 2020 (fojas 30); y, j) plano perimétrico (fojas 32).

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 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.

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 142° 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 147° 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, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00576-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2020 (fojas 33), el que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) 35 360, 92 m<sup>2</sup> (25,95 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11050604 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 92199 (fojas 40); ii) 98 213,71 m<sup>2</sup> (72,02 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11050234 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 91605 (fojas 44); iii) 2 710,12 m<sup>2</sup> (1,98 % de “el predio”) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, iv) 22 625,44 m<sup>2</sup> (16,60 % de “el predio”) recae sobre Zona de Playa y 113 659,31 m<sup>2</sup> (83,40 % de “el predio”) sobre Zona de Dominio Restringido, según LAM referencial, siendo necesario obtener la LAM oficial que permita establecer con precisión el área superpuesta con zona de dominio restringido

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem iv) del considerando anterior, esta Subdirección mediante el Oficio N° 01767-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2020 (fojas 48), reiterado mediante el Oficio N° 03178-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2020 (fojas 55), requirió a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”), informe 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° 03801-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2020 (fojas 52). En atención a lo solicitado, “la DICAPI” mediante los Oficios N° 1977/21 y N° 2078/21 presentados el 12 y 24 de noviembre de 2020 respectivamente (S.I N° 19555-2020 y S.I N° 20607-2020) (fojas 50 y 57), informó que el área en consulta cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) aprobada mediante las Resoluciones Directorales N° 893-2018-MGP/DGCG y N° 740-2019-MGP/DGCG del 19 de julio de 2018 y 29 de octubre de 2019 respectivamente (fojas 59).

11. Que, en mérito a la información proporcionada por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (DICAPI), se amplió el diagnóstico técnico detallado en el noveno considerando de la presente Resolución, mediante el Informe Preliminar N° 1186-2020/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2020 (fojas 70), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) 297,51 m<sup>2</sup> (0,22 % de “el predio”) se encuentra ubicado en zona de playa y el área de 135 987,24 m<sup>2</sup> (99,78 % de “el predio”) se encuentra dentro de la zona de dominio restringido; ii) respecto al área que recae en zona de playa, 9,74 m<sup>2</sup> (0,01 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11050604 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 92199; y, 287,77 m<sup>2</sup> (0,21 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral 11050234 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 91605; y, iii) respecto al área que recae en zona de dominio restringido, 35 351,18 m<sup>2</sup> (25,94 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11050604 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 92199; 97 925,94 m<sup>2</sup> (71,85 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral 11050234 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 91605; y, 2 710,12 m<sup>2</sup> (1,99 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

12. Que, en cuanto al área de 297,51 m<sup>2</sup> (0,22 % de “el predio”) al haberse determinado que se encuentra en zona de playa, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”)[1], concordante con el artículo 3° del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 26856”), encontrándose además bajo la administración de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147; por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

13. Que, respecto al área de de 2 710,12 m<sup>2</sup> (1,99 % de “el predio”) se determinó que a la fecha no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto disposición alguno, en atención a lo señalado en el artículo 48°[2] de “el Reglamento”; no obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su primera inscripción de dominio a favor del Estado.

[1] Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas. -

Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible, 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.

[2] Artículo 48°.-

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.

14. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto “la administrada” peticona la venta directa de “el predio” en virtud del artículo 77° de “el Reglamento, también es cierto que, en atención a lo señalado en el ítem i) del décimo primer considerando de la presente Resolución, el área de 133 276,37 m<sup>2</sup> (97,79 % de “el predio”) se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar el presente procedimiento y por tanto aplicar lo prescrito en “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”.

15. 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.

16. 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.

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

18. 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 sexto considerando de la presente Resolución, debiendo para ello, “el administrado” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

19. Que, en dicho contexto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03801-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 77), comunicando a “la administrada” que se ha encausado su requerimiento conforme a la “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”, requiriéndole lo siguiente: 1) presente nueva documentación técnica que excluya las áreas de 297,51 m<sup>2</sup> (0,22 % de “el predio”) por cuanto se encuentra en zona de playa, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la “Ley N° 26856”; y el área de 2 710,12 m<sup>2</sup> (1,99 % de “el predio”) por encontrarse en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; 2) precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto del área de “el predio” que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido considerando lo indicado en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”; 3) presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional su proyecto; 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; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

20. Que, de acuerdo al cargo de “el Oficio 1”, esté fue notificado personalmente a “la administrada” el 30 de diciembre de 2020 (fojas 77), en las instalaciones de esta Superintendencia; teniéndose por bien notificada, de conformidad con el artículo 21.4[3] 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 dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 26 de enero del 2021**.

21. Que, mediante escrito presentado el 25 de enero de 2021 (S.I. N° 01512-2021) (fojas 80), “la administrada” dentro del plazo establecido solicita una ampliación de plazo a fin de adjuntar la documentación requerida mediante “el Oficio 1” y adjunta, entre otros, la siguiente documentación: i) memoria descriptiva (fojas 85); ii) planos perimétricos (fojas 91); y, iii) planos de subdivisión (fojas 93).

22. Que, mediante escrito presentado el 28 de enero del 2021 (S.I N° 01827-2021) (fojas 95), “la administrada” señala como domicilio real la dirección: Sector Puquio Santo Alto Cañapay, distrito de Chincha Baja, provincia Chincha, departamento de Ica; y, mediante escrito presentado el 4 de febrero del 2021 (S.I N° 02741-2021) (fojas 97), señala la dirección electrónica siguiente: [juanarosaantonr@gmail.com](mailto:juanarosaantonr@gmail.com).

23. Que, en atención a ello, esta Subdirección a través del Oficio N° 00405-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2021 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 99) otorgó prórroga del plazo por 15 (quince) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”, siendo notificado al correo electrónico: [juanarosaantonr@gmail.com](mailto:juanarosaantonr@gmail.com) el 5 de febrero de 2021, según el correo de acuse de recibido (fojas 103), teniéndose por bien notificado, de conformidad con el numeral 20.1.2[4] del artículo 20 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 dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 2 de marzo de 2021**

24. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no presentó nueva documentación en el plazo otorgado en “el Oficio 2”, sin embargo, dado que en el documento detallado en el vigésimo primer considerando de la presente Resolución anexó documentación técnica, corresponde a esta Subdirección analizarla en atención a la primera observación realizada en “el Oficio 1”:

#### **Respecto a presentar nueva documentación técnica que excluya el área que se encuentra en zona de playa y el área que se encuentra en ámbito sin antecedente registral**

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que ésta presentó memoria descriptiva (fojas 85); planos perimétricos (fojas 91); y, planos de subdivisión (fojas 93); sin embargo, dicha documentación técnica corresponde al área de 136 284,75 m<sup>2</sup> inicialmente solicitada. Por lo expuesto, se concluye que “la administrada” no ha cumplido con excluir el área solicitada subsanar la primera observación advertida.

25. Que, es conveniente precisar que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, 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.

3 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] Artículo 20.- Modalidades de notificación

20.1. Las notificaciones serán efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

(...)

20.1.2. Mediante telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado.

26. 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.

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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 0236-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 del marzo del 2021; y, los Informes Técnicos Legales Nros, 0238 y 0239-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JUANA ROSA ANTON ROSSI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución .

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan 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**