



RESOLUCIÓN N° 0430-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 255-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ OMAR PAOLO PEREZ MUFAREC**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 3 640,30 m², ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
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, la Sub Dirección 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, mediante escrito presentado el 8 de marzo del 2021 (S.I. N° 05675-2021), JOSÉ OMAR PAOLO PEREZ MUFAREC (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada. (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) memoria descriptiva (fojas 5); b) plano de ubicación y localización (fojas 6); c) plano perimétrico (fojas 7); d) declaración jurada de autoevaluó (HR y PU) del 2020 y 2021 emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (fojas 8); e) contrato privado de compra venta de un terreno celebrado el 12 de diciembre del 2001 (fojas 15); f) acta de inspección ocular del 1 de marzo del 2001 (fojas 17); y g) constancia de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos el 18 de abril del 2005 (fojas 18).
4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento", razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal [\[1\]](#), corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste
5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. 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”.

9. 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 408-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo del 2021 (fojas 25), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 040001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 49664 (fojas 30); ii) se advierte una carga en el asiento C00003 de la referida partida registral, en el sentido de que las zonas de dominio restringido se encuentra bajo la administración de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; iii) 9,49 m² (representa el 0,26 % de “el predio”) se encuentra ubicado en zona de playa y 3 630,81 m² (representa el 99,74 % de “el predio”) se encuentra dentro de la zona de dominio restringido según la línea de la franja de los cincuenta (50) metros paralela a la L.A.M., elaborado por la Dirección de Hidrografía y Navegación, aprobado por la Resolución Directoral N°207- 2017 MGP/DGCG, de fecha 21/03/2017; y, iv) según visualización de la imagen satelital Google Earth, “el predio” se encuentra en zona ribereña al mar, de naturaleza eriaza, pendiente plana, en condición de desocupado.

11. Que, en cuanto al área de 9,49 m² (representa el 0,26 % de “el predio”) se determinó que se encuentra en zona de playa, por lo que 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”)[2], 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 realizar acto de disposición sobre esta.

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

[2] 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.

12. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada, también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, el área de 3 630,81 m² (representa el 99,74 % de “el predio”) se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar^[3] el presente procedimiento y por tanto aplicar lo prescrito en “Ley N° 26856”, y “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; 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; y, iii) el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique “el predio”, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda y 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 N° 26856; ello en atención al último párrafo del artículo 18° “el Reglamento de la Ley de Playas”.

15. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1582-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril del 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 35), comunicando a “el administrado” 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 cinco observaciones concretas: i) reformule el área de su requerimiento, excluyendo las áreas de 9,49 m² (representa el 0,26 % de “el predio”) por cuanto constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la “Ley N° 26856”; ii) presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; iii) 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”; iv) 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, v) presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de quince (10) 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 1”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

16. Que, “el Oficio” fue notificado dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 03 de mayo del 2021 al no encontrarse presente “el administrado”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 30 de abril del 2021. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 3 y Color: blanco y plomo); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444^[4]. En ese sentido, el plazo de quince (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 18 de mayo del 2021

^[3] 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

^[4] 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.”

17. Que, mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2021 (S.I. N° 12344-2021) (fojas 39), “el administrado” dentro del plazo adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) copia simple del grafico 1 y 2 (fojas 42); y, b) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales (fojas 44).

18. Que, en virtud de la normativa descrita en el noveno considerando, corresponde que esta Subdirección determine si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

18.1 Respecto a reformular el área solicitada, excluyendo el área que constituye un bien de dominio público:

Del contenido del escrito presentado por “el administrado” se advierte que reformula su pedido de venta directa respecto del área de libre disponibilidad de 3 630,81 m² (representa el 99,74 % de “el predio”), asimismo presentó la copia simple del grafico 1 y 2. Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” ha cumplido con excluir el área solicitada por lo que ha subsanado con subsanar la primera observación.

18.2 Respecto a presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional y precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto del área de “el predio” que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido:

“El administrado” no presentó la resolución o acuerdo de concejo que apruebe el proyecto de interés nacional o regional, ni indica la causal en la cual sustenta su derecho respecto del “el predio” que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido; por lo que no cumplió con subsanar la segunda y tercera observación.

18.3 Respecto a presentar 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:

“El administrado” no presentó el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda y respecto de las vías de acceso a la playa; por lo que no cumplió con subsanar la cuarta observación.

18.4 Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “el administrado” se advierte que presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” ha cumplido con subsanar la quinta observación.

19. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” solo cumplió con subsanar dos observaciones de las realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que 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.

20. Que, mediante escrito presentado el 19 de mayo del 2021 (S.I. N° 12409-2021) (fojas 50), es decir fuera del plazo otorgado, “el administrado”, adjunta la misma documentación señalada en el décimo séptimo considerando, adicionando la copia simple de “el Oficio” (fojas 55); y, copia simple de la pantalla de la mesa de parte virtual (fojas 60).

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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 432-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 479-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ OMAR PAOLO PEREZ MUFAREC**, 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.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario