

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0612-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 093-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **INVERSIONES BAHÍA DEL MAR S.A.C.**, representada por Luisa Cristina Chiok Gonzáles, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 9 064,09 m², ubicada colindante al predio acumulado condominio Bahía del Mar II Etapa (Predio Oscar 1, Sublote 3), en el distrito de San Luis, provincia de Cañete, 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 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 s/n presentado el 15 de enero del 2021 (S.I. N° 00902-2021) **INVERSIONES BAHÍA DEL MAR S.A.C.**, representada por Luisa Cristina Chiok Gonzáles (en adelante “la administrada”), solicita la desafectación y posterior venta directa de “el predio”, invocando el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”) (fojas 1 a 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de vigencia de la partida registral N° 13519948 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registra de Lima (fojas 5 a 8); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de la señora Luisa Cristina Chiok Gonzáles (foja 9); **c)** certificado literal de la partida registral N° 21275883 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 10 a 15); **d)** memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Karla Mónica Lam Montalván (fojas 16 a 18); **e)** planos perimétrico y de ubicación y localización suscritos por la arquitecta Karla Mónica Lam Montalván (fojas 19 a 20); **f)** cargo de la solicitud de fecha 30 de noviembre del 2020 presentada por “la administrada” a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas para la determinación de la Línea de más Alta Marea (foja 21); **g)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de la señora Karla Mónica Lam Montalván (foja 22); y, **h)** plano de trazado y lotización (PTL-01) suscritO por la arquitecta Karla Mónica Lam Montalván (foja 23).

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 de “la administrada” ha sido derogado 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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00197-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero del 2021 (fojas 24 a 29), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** 1 014,99 m² (11,20% de “el predio”) se superponen con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21265797 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 130669.
- ii)** 8 049,11 m² (88,80% de “el predio”) se superponen con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección Rural de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la partida registral N° 90117815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 59252.
- iii)** Se advierte que referencialmente Recae en Zona de Dominio Restringido; sin embargo, deberá ser ratificado con la determinación de la Línea de Más Alta Marea con la respectiva Resolución de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (“DICAPI”).
- iv)** De la visualización de las imágenes Google Earth se advierte que, en la imagen marzo del 2020 que “el predio” se encuentra en condición de desocupado.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, al haberse determinado que el área de 8 049,11 m² (88,80%) de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la Dirección Rural de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (propiedad asumida por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego¹), esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56.1°² de “el Reglamento”.

11. Que, por su parte, encuentra al área remanente de 1 014,99 m² (11,20%) de “el predio”, al haberse determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado, y estando a lo advertido en el **ítem iii)** del décimo

¹ En mérito a la Resolución Ministerial N° 0181-2016-MINAGRI de fecha 03 de mayo del 2016 emitida por el Ministerio de Agricultura y Riego y a la Ley 31075.

² **Artículo 56°.** - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

(...)

considerando de la presente Resolución, tal como se le informó a su representada con Oficio N° 1097-2021/SBN-DGPESDDI (foja 32), esta Subdirección mediante Oficios N° 1082-2021/SBN-DGPESDDI (fojas 30 a 31) y 1524-2021/SBN-DGPESDDI (foja 33), solicitó a “DICAPI” sirva remitir los documentos técnicos y digitales, sobre las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada respecto de “el predio”. Al respecto, si bien a la fecha, el requerimiento efectuado no ha sido directamente atendido por la “DICAPI”; mediante escrito presentado el 10 de mayo del 2021 (S.I. N° 11681-2021) “la administrada” remitió la Resolución Directoral N° 291-2021/MGP/DGCG de fecha 03 de mayo del 2021 (en adelante “la Resolución Directoral”) (fojas 34 a 44).

12. Que, en relación a ello, Informe Preliminar N° 00670-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de mayo del 2021 (fojas 45 a 47), se determinó de acuerdo al cuadro de coordenadas contenida en “la Resolución Directoral”, se concluyó que “el predio” se encuentra totalmente en **Zona de Dominio Restringido**.

13. Que, en ese contexto, mediante Oficio N° 02074-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2021 (fojas 48 a 51) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “la administrada” el resultado de la calificación formal de su solicitud de venta directa; poniéndole en conocimiento lo advertido respecto de “el predio”, y requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa y presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 8 049,11 m² (88,80%) de “el predio” al haberse determinado que ésta se encuentra inscrita a favor de terceros; **ii)** precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” se sustenta su pedido para proceder con la 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; **iii)** adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano; **iv)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; y, **v)** 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, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a la citada área; otorgándosele un plazo de quince (10) 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 11 de junio del 2021, en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por Marco Antonio Alarcón López, quien refirió ser el recepcionista, consignando su documento nacional de identidad, según consta en el cargo (fojas 52 a 55). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4³ 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 **vencía el 28 de junio del 2021**.

15. Que, mediante escrito s/n presentados el 16 de junio del 2021 (S.I. N° 15334-2021), dentro del término del plazo otorgado, “la administrada” presenta la siguiente documentación con la que pretende observar las observaciones contenidas en “el Oficio” (foja 56): **1)** copia de la Resolución de Alcaldía N° 002-2013-AL-MDSL/C de fecha 08 de enero del 2013 emitida por la Municipalidad Distrital de San Luis – Cañete (fojas 57 a 58); y, **2)** copia del Certificado de Zonificación y Vías N° 111-2021-SGPCUC-GPDUR-MPC emitida por la Subgerencia de Planeamiento, Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Cañete (foja 59).

16. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a reformular el pedido de venta directa y presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 8 049,11 m² (88,80%) de “el predio”:

“La administrada” no cumplió con remitir la documentación técnica solicitada en la cual se excluya el área

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.

de 8 049,11 m2 (88,80%) de “el predio”, la cual se encuentra inmersa en propiedad de terceros.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la primera observación.

Respecto a precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” se sustenta su pedido:

“La administrada” no precisa en cual de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” se sustenta su pedido, lo cual es necesario para proceder con la 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 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, 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.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la segunda observación.

Respecto adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano:

“La administrada” presenta copia del Certificado de Zonificación y Vías N° 111-2021-SGPCUC-GPDUR-MPC emitida por la Subgerencia de Planeamiento, Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Cañete (foja 59) el cual se limita a identificar la zonificación de uso urbano turístico (UUT) que recae sobre un predio de un área de 26 484.99 m², ubicado en el distrito de San Luis, Provincia de Cañete, departamento de Lima; así como el acceso mediante un trocha carrozable de un ancho de 7,00 metros lineales de sección vial. Sin embargo, dicho documento no presenta el pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, 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”.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la tercera observación.

Respecto a presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

“La administrada” no cumplió con remitir una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, la cual fue solicitada de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la cuarta observación.

Respecto a 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:

“La administrada” presenta copia de la Resolución de Alcaldía N° 002-2013-AL-MDSL/C de fecha 08 de enero del 2013 emitida por la Municipalidad Distrital de San Luis – Cañete (fojas 57 a 58), el cual se limita a acreditar el cambio de uso rústico a urbano. Sin embargo, no cumple con presentar la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente, exigido en atención al numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento”.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la quinta observación.

17. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, declarar inadmisibles sus solicitudes de

venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente resolución.

18. 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 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, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 0613-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2021; y, los Informes Técnico Legales N° 0688-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 0689-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 16 de julio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** presentada por **INVERSIONES BAHÍA DEL MAR S.A.C**, representada por Luisa Cristina Chiok Gonzáles, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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