

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0917-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de octubre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 552-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, representada por su presidente Jorge Miguel Velit Núñez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 10 429,04 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de San Antonio, 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 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 su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN 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 presentado el 11 de marzo de 2020 (S.I. N° 11026-2020), la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, representada por su presidente Jorge Miguel Velit Núñez (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal regulada en el literal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia Informativa de la partida registral N°01836994 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **2)** certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas con Publicidad N° 2020-01480357 (fojas 5); **3)** copia de Documento Nacional de Identidad de Jorge Miguel Velit Núñez (fojas 6); **4)** Plano Perimétrico suscrito por el arquitecto Cesar Nelson Díaz Ueno (lámina PP-03) (fojas 7); **5)** Memoria Descriptiva suscrito por el arquitecto Cesar Nelson Díaz Ueno (fojas 8), **6)** Plano de localización y ubicación suscrito por el arquitecto Cesar Nelson Díaz Ueno (lámina P-01) (fojas 9); **7)** copia de partida registral N° 90000926 de la Oficina Registral de Cañete (fojas 10); **8)** panel Fotográfico (fojas 15 al 23).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. Que, el 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 de propiedad del Estado 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 de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos 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, 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, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe Preliminar N° 0807-2020/SBNDGPE-SDDI del 18 de agosto de 2020 (fojas 25) mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, concluyéndose respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Recae en su totalidad en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, inscrito a favor del Estado – SBN, con CUS N° 37649.
- ii. Se ha descartado superposición registral en el ámbito de “el predio”, con la partida registral N° P03146072 traslado de la Ficha 1309 y la partida registral N° 21009497, advertidas en los Asientos B0003 y B00014 de la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.
- iii. Recae en 3 093,47 m<sup>2</sup> (que representa el 29,66% de “el predio”) sobre falda de acantilado por lo que constituye zona de dominio privado del Estado, denominada “**el área 01**”, el resto del área de 7 335,57m<sup>2</sup> (que representa el 70,34% de “el predio”), según LAM referencial, se encontraría en Zona de Dominio Restringido. La Línea de rompimiento de continuidad geográfica está sujeto a verificación en campo, de corresponder.
- iv. El área aproximada de 7 335,57m<sup>2</sup> (70,34%) de “el predio” se encontraría en el ámbito de la zona de dominio restringido, información condicionada a la obtención de LAM oficial, su procedencia para la venta directa deberá ser encausada según lo previsto en la Ley N° 26856, Ley de Playa y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF.
- v. Evaluado el caso por la causal de colindancia y acceso único – literal a), de “el área 01” de 3 093,47 m<sup>2</sup> (29,66%), se determinó que colinda con propiedad de “la Asociación” (Partida Electrónica 90000926), y por el lado sur presenta un único acceso directo a través de la propiedad de este.
- vi. De la lectura de la Imagen satelital del 02.04.2019, se verificó que “el área 01”, recae en ladera de cerro (falda del acantilado) sin delimitación física alguna y el área de 7 335,57m<sup>2</sup> (70,34%) que recaería en zona de dominio restringido, se encuentra ocupado por instalaciones recreativas de propiedad de “la Asociación”.

10. Que, tal como lo dispone el artículo 3° del antes citado Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo

de “la DICAPI”. Esto último es concordante con la competencia que se asigna a la DICAPI en el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas”, que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

**11.** Que, en virtud de la normativa que antecede y lo señalado en el ítem iv) del noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 0317-2021/SBNDGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (fojas 33), solicito a “la DICAPI” nos brinde la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”.

**12.** Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio N° 0312/21 presentado el 09 de marzo de 2021 (S.I. N° 05863-2021) (fojas 35), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la (LAM), asimismo no cuenta con reservas y derechos de uso otorgados la Autoridad Marítima Nacional.

**13.** Que, a fin de continuar con la evaluación se determinó que el área de 3 093,47 m<sup>2</sup> (que representa el 29,66% de “el predio”) sobre falda de acantilado, constituye zona de dominio privado del Estado sobre la que se aplica “el TUO de la Ley” y “el Reglamento”, asimismo respecto al área de 7 335,57m<sup>2</sup> (que representa el 70,34% de “el predio”), inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia se encuentra en la Zona de Dominio Restringido, por lo que corresponderá evaluar el procedimiento en el marco de lo establecido 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”).

**14.** 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.

**15.** 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.

**16.** 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.

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

**18.** Que, conforme se indicó en el décimo sexto considerando de la presente resolución, el procedimiento se encuentra enmarcado en el artículo 222 de “el Reglamento” y lo previsto en la “Ley N° 26856” y su Reglamento, razón por la cual se remitió a “la administrada” el Oficio N° 3495-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto del 2021 (fojas 37), por el cual se informa y requiere lo

siguiente: **1)** respecto al área de 3 093,47 m<sup>2</sup> (que representa el 29,66% de “el predio”) con zona de dominio privado del Estado, deberá presentar copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante que colinda con el predio estatal que pretende comprar de conformidad con el numeral 1 del artículo 223° de “el Reglamento; **2)** Respecto al área 7 335,57 m<sup>2</sup> (que representa el 70,34% de “el predio”), con Zona de Dominio Restringido, deberá presentar la resolución emitida por DICAPI que aprueba la LAM de acuerdo a lo establecido en el numeral 100.2 del artículo 100 de “el Reglamento”, **3)** podrá reformular el área solicitando solo 3 093,47 m<sup>2</sup> para lo cual deberá presentar documentación técnica; **4)** en caso se ratifique con la presentación de LAM respecto del área 7 335,57 m<sup>2</sup> deberá presentar los documentos indicados en el artículo 18 del reglamento de la “Ley de Playas”; **5)** deberá presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las provisiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano; **6)** deberá remitirnos la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto; y, **7)** presentar la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° 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”).

**19.** Que, “el Oficio” fue notificado el 19 de agosto de 2021 (fojas 37), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 30 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 5 de octubre de 2021.**

**20.** Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 40) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**21.** Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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° 008-2021-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° 949-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1257-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, representada por su presidente Jorge Miguel Velit Núñez, 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 presente expediente, 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**