



RESOLUCIÓN N° 0448-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2020

VISTO:

El expediente N° 1056-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ AMARO CARNERO SAAVEDRA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de las áreas de 400,08m² (en adelante “el predio 1”) y 440,88 m² (en adelante “el predio 2”), ubicados a 20 m del lado sur del Hotel Puerto Antiguo, en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante “los predios”; 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 T.U.O. de la Ley”) y su Reglamento 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 14 de octubre de 2019 (S.I. N° 33568-2019), **JOSÉ AMARO CARNERO SAAVEDRA** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “los predios”, invocando la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del contrato de cesión de derechos y de posesión del 5 de agosto de 2006 (fojas 4); **2)** copia simple del contrato de cesión de derechos y de posesión del 29 de setiembre de 2006 (fojas 6); **3)** copia simple del contrato de cesión de derechos y de posesión del 5 de agosto de 2010 (fojas 10); **4)** copia simple del testimonio de escritura pública de poder especial y delegación de facultades otorgado por Rosario Irene Carnero Remy a favor de “el administrado” el 3 de noviembre de 2006 (fojas 13); **5)** copia simple de la inspección ocular posesoria constancia N° 111-0302-P.PIU-S.TAL-G.P.L.O, emitido por el Ministerio del Interior el 8 de agosto de 2006 (fojas 15); **6)** copia simple de la constancia de posesión N° 49-2006-ADUEI/MDLO, otorgado por la Municipalidad Distrital de los Órganos el 20 de setiembre de 2006 (fojas 16); **7)** copia simple de la constancia de posesión N° 087-2006-ADUEI/MDLO, otorgado por la Municipalidad Distrital de los Órganos el 22 de

diciembre de 2006 (fojas 17); **8)** constancia de inscripción de predio N° 038-2007-MDLO/JRYF, otorgado por la Municipalidad Distrital de los Órganos el 12 de setiembre de 2007 (fojas 18); **9)** copia simple de la constancia de inscripción de predio N° 037-2007-MDLO/JRYF, otorgado por la Municipalidad Distrital de los Órganos el 12 de setiembre de 2007 (fojas 19); **10)** copia simple del acta de verificación del 19 de julio de 2017 (fojas 20); **11)** copia simple del certificado de inspección técnica de seguridad en edificaciones, otorgada por la Municipalidad Distrital de los Órganos el 12 de junio de 2018 (fojas 22); **12)** copia simple de la solicitud N° 41186-2018 presentada ante esta superintendencia el 14 de noviembre de 2018 (fojas 24); **13)** copia simple de la notificación de declaración jurada otorgada por la Municipalidad Distrital de los Órganos (fojas 28); **14)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR-PU) otorgado por la Municipalidad Distrital de los Órganos (fojas 29); **15)** copia simple de la determinación de arbitrios municipales otorgado por la Municipalidad Distrital de los Órganos (fojas 33); **16)** copia simple de la declaración jurada de impuesto predial (HR-PU), correspondiente al periodo 2019, otorgada por la Municipalidad Distrital de los Órganos (fojas 36); **17)** proyecto turístico las Palmas Bungalows (folios 40); **18)** copia simple del plano perimétrico (P), suscrito por el arquitecto Irving Castañón Pereyra en febrero de 2018 (fojas 73); **19)** copia simple del plano de ubicación (U01) (fojas 74); **20)** plano de ubicación, suscrito por el arquitecto Irving Castañón Pereyra (fojas 75); **21)** copias simples de las memorias descriptivas (fojas 76); **22)** copia simple de la Resolución Directoral N° 0382-2015-MGP/DGCG del 4 de mayo de 2015 (fojas 80).

4.- Que, mediante escrito presentado el 27 de febrero de 2020 (S. I. N° 05370-2020) (fojas 120), “el administrado” solicita que se atienda su requerimiento de venta directa.

5.- 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”).

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. En concordancia con ello, 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.

7.- Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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.

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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1252-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2019 (fojas 108), determinándose respecto de “los

predios”, entre otros, lo siguiente:

Respecto al “predio 1” de 400,08 m²

- 57,99 m² (14,49 %) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- 326,96 m² (81,72 %) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11067376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 83888, , según el aplicativo SINABIP se superpone con un proceso judicial en contra de “el administrado”, cuyo estado es “No Concluido”.
- 15.13 m² (3.78 %) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.
- Se encuentra sobre zona de dominio restringido, según la Línea de Alta Marea aprobada mediante Resolución Directoral N° 0382-2015MGP/DGCG del 4 de mayo de 2015.

Respecto al “predio 2” de 440,88 m²

- 40,57 m² (9,20 %) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- 383,99 m² (87,10 %) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11067376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 83888, según el aplicativo SINABIP se superpone con un proceso judicial en contra de “el administrado”, cuyo estado es “No Concluido”.
- 16,32 m² (3,70 %) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.
- Se encuentra sobre zona de dominio restringido, según la Línea de Alta Marea aprobada mediante Resolución Directoral N° 0382-2015MGP/DGCG del 4 de mayo de 2015.

10.- Que, en atención a lo detallado en el considerando anterior, esta Subdirección mediante Memorando N° 3624-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2019 (fojas 118), solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, respecto al estado actual del proceso judicial asociado al CUS N° 83888. Es así que, en atención al citado requerimiento, la Procuraduría Pública mediante Memorando N° 1830-2019/SBN-PP del 11 de noviembre de 2019 (fojas 119), comunicó respecto al proceso judicial incoado por esta Superintendencia contra José Amaro Carnero Saavedra sobre reivindicación lo siguiente: **i)** mediante Resolución N° 02 el 1° Juzgado Civil resolvió admitir a trámite la demanda; **ii)** la parte demandada contesto y formulo denuncia civil contra Carmen Rosa Palma y Rosario Irene Carnero Remy; y, **iii)** mediante Resolución N°11, el Juzgado Civil Transitorio – Sede Centro Cívico, resolvió declarar de oficio la Nulidad de Audiencia de Conciliación y/o Puntos Controvertidos, de fecha 03 de marzo de 2017, declarando formulada la denuncia civil y corriéndose traslado a la partes para que absuelvan conforme corresponde. A la fecha, su estado procesal está en trámite (etapa postulatoria).

11.- Que, respecto a las áreas de 15,13 m² (representa el 3.78 % de “el predio 1”) y de 16,32 m² (representa el 3,70% de “el predio 2”), al haberse determinado que no cuentan con inscripción registral a favor del Estado, no es posible evaluar o aprobar acto disposición alguno sobre estas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48°^[1] 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.

12.- Que, en relación a las áreas de 384.96 m² (en adelante “el área remanente del predio 1”) y de 424.56 m² (en adelante “el área remanente del predio 2”), al encontrarse inscritas a favor del Estado y estar superpuestas sobre zona de dominio restringido, en atención a lo dispuesto en el numeral 3)^[2] del artículo 86° del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el T.U.O de la Ley N° 27444), corresponde encauzar el presente procedimiento y aplicar 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 dicho contexto, corresponde indicar que el artículo 2° de la “Ley N° 26856” considera como 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. 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.

14.- 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.

15.- Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado” a través del Oficio N° 1108-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 125), requiriéndole lo siguiente: **1)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente las áreas de 384,95 m² (“el área remanente del predio 1”) y de 424,56 m² (“el área remanente del predio 2”); **2)** indicar alguno de los fines que regulan el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856” y el literal n) del numeral 6.2) del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; **3)** presentar la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto; y, **4)** presente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar 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; otorgándole para ello un plazo de quince (15) 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 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° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444”.

16.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado bajo puerta en segunda visita el 9 de marzo de 2020, en el domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, en la medida que en la primera visita realizada no se encontró a “el administrado”, dejándose además constancia de las características del domicilio, conforme consta en el Acta de notificación bajo puerta (fojas 129); en ese sentido, se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.5^[3] del artículo 21 de “el T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de quince (15) 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, venció el **26 de junio de 2020**^[4].

17.- Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1 del artículo 142° de “el 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° del referido texto legal dispone que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

18.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” mediante escrito s/n ingresado el 8 julio de 2020 (S.I. N° 09552-2020) (fojas 130) pretende modificar su petitorio; sin embargo, éste fue presentado fuera del plazo otorgado; razón por la cual, carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos señalados en el escrito presentado, correspondiendo hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19.- 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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, TUO de 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° 555-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2020; el Informe Técnico Legal N° 529-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2020; y, Informe Técnico Legal N° 530-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2020.

[1] 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.

[2] Artículo 86°.- 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] "21.5 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.

[4] En el presente caso, se debe tener en cuenta que mediante Decreto de Urgencia N° 029-2020 se declaró la suspensión por 30 días hábiles, desde el 21 de marzo hasta el 6 de mayo de 2020 del cómputo de plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos y procedimientos de cualquier plazo, suspensión que fue prorrogada hasta el 10 de junio de 2020, en aplicación a lo dispuesto en el Decreto de Urgencia N° 053-2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JOSÉ AMARO CARNERO SAAVEDRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y la Subdirección de Supervisión, 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° 20.1.1.4.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario