SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN Nº 144-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N.° 748-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AEROSUL E.I.R.L.**, representada por su Gerente General, Lourdes Pilar Guillén Espinoza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 620,00 m², ubicada frente a la calle S/N y el Océano Pacifico, Ex Fundo Oquendo, provincia Constitucional del Callao, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N.° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 14 de agosto de 2018 (S.I N.° 29997-2018), **AEROSUL E.I.R.L.**, representada por su Gerente General, Lourdes Pilar Guillén Espinoza (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 28 de junio de 2018 por la Oficina Registral del Callao (fojas 3); **b)** memoria descriptiva del plano N° P-02 suscrito por el arquitecto Jorge Morón Gutiérrez (fojas 11); y, **c)** plano perimétrico – ubicación lamina P-02 suscrito en junio de 2018 por el arquitecto Jorge Morón Gutiérrez (fojas 15).

4. Que, el procedimiento 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 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva Nº 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").

5. Que, por su parte, el artículo 32º 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. 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

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva Nº 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 1188-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2018 (fojas 32), según el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 3 001,09 m² (45.33%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.° 70549276 (fojas 36) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, anotado con CUS N.° 87497; **ii)** 3 370,18 m² (50.33%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.° 70369121 (fojas 35) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, anotado con CUS N.° 54018; **iii)** el área remanente de 248,96 (3.76%) se encuentra en un área sin inscripción registral a favor del Estado representado por la SBN; y, **iv)** de acuerdo a la LAM aprobada mediante la Resolución Directoral N° 0519-2010-MGP/DGCG "el predio" se encuentra en Zona de Dominio Restringido, por lo que corresponde aplicar la normativa de la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado mediante D.S. 050-2006-EF.

9. Que, si bien "el predio" se ubica en la provincia Constitucional del Callao, dado que se encuentra en Zona de Dominio Restringido esta Superintendencia es la competente para conocer la solicitud de "la administrada" de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento de la Ley N° 26856, Ley de Playas, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante "el Reglamento de la Ley N° 26856"), concordado con el artículo 44° de "el Reglamento".

10. Que, en ese contexto es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 2° de la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante "la Ley N° 26856") se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

RESOLUCIÓN Nº 144-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. 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 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; habiendo, el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014/SBN", establecido como requisitos de forma lo siguientes: i) 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 de Playas y su Reglamento; y, la ii) resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

12. Que, en el marco legal expuesto, mediante Oficio N.° 2954-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 39), se solicitó a "la administrada" lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 248,96 m² que representa el 3.76% de "el predio" por no ser de competencia de esta Superintendencia[1], al encontrarse sin inscripción registral, y, **ii)** presente los requisitos señalados en el normatividad expuesta en el considerando anterior; otorgándosele 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 inadmisible su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva Nº 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N.° 004-2019-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo Nº 27444" (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444").

13. Que, "el Oficio" fue notificado el 30 de octubre de 2018 en el domicilio señalado por "la administrada" y recibido por la gerente general, Lourdes Pilar Guillén Espinoza. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4 del "T.U.O. de la Ley N° 27444"[2]. Asimismo, el plazo otorgado en "el Oficio" para que subsane las observaciones advertidas, venció el 23 de noviembre de 2018.

14. Que, haciendo alusión a "el Oficio", el 23 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42840-2018), la empresa **CISTERNA DEL MAR E.I.R.L.**, representada por su Gerente General, Heydde Mónica Guillén Espinoza (en adelante "el tercero"), solicita la compra venta del área de 3 001,09 m² y 3 370,17 m², indicando que se acogen a la causal señalada en el literal b) del artículo 18° de "el Reglamento de la Ley N° 26856" y que no existen playas para disfrute humano habilitada por lo que no presenta el pronunciamiento

---

[1] Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición. 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 21.- Régimen de la Notificación Personal**
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.

previo de la Municipalidad Provincial del Callao. Asimismo adjunta lo siguiente: **i)** carta aclaratoria de la solicitud N° 29997-2018 (fojas 43); y, **ii)** documentos técnicos suscritos por el arquitecto Jorge A. Morón Gutiérrez (fojas 50).

15. Que, dicha solicitud se presentó dentro del plazo establecido en "el Oficio", indicándose en la carta aclaratoria (fojas 43), que la solicitud de venta debió ser presentada por **CISTERNA DEL MAR E.I.R.L.**; sin embargo, se ha determinado, a través de la revisión de las partidas registrales nros. 70207302[3] y 70627014[4] del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Callao, que "la administrada" y la citada empresa son personas jurídicas distintas con representantes legales distintos, sin un vínculo entre las mismas. En tal sentido, no es posible que **CISTERNA DEL MAR E.I.R.L.** asuma la calidad de administrado en sustitución de **AEROSUL E.I.R.L.;** no correspondiendo evaluar la solicitud presentada el 23 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42840-2018).

16. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisible su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. 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 por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 148-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 y los Informes Técnicos Legales nros. 171 y 172-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **AEROSUL E.I.R.L.**, representada por su Gerente General, Lourdes Pilar Guillén Espinoza, por los fundamentos 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. 20.1.1.4

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

[3] Corresponde a la empresa individual de responsabilidad limitada "**AEROSUL E.I.R.L.**"
[4] Corresponde a la empresa individual de responsabilidad limitada "**CISTERNA DEL MAR E.I.R.L.**"