



RESOLUCIÓN N° 253-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de marzo de 2019

VISTO:



El expediente N° 860-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GUILLERMO LUIS EHNI BELLIDO** mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 153,66 m², ubicada en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes; en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 Sub Dirección 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 13 de junio de 2018 (S.I. N° 22085-2018) por **GUILLERMO LUIS EHNI BELLIDO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal b)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el ingeniero Richard Bustamante Regalado (fojas 4-6); **b)** plano de ubicación y localización de "el predio", suscrita por el ing. Richard Bustamante Regalado (foja 7); **c)** plano perimétrico de "el predio", suscrita por el ingeniero Richard Bustamante Regalado (foja 8); **d)** fotografías impresas (fojas 10-13); **e)** copia simple de la Resolución Directoral N° 495-2017/MGP-DGCG, emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, el 22 de junio de 2017 (fojas 15-18); **f)** estudio de Determinación de Línea de más Alta Marea elaborado por HIDROMAM E.I.R.L. en

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

agosto de 2015 (fojas 19-67); **g)** copia certificada de la Resolución Directoral Regional N° 0019-2017-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, el 7 de agosto de 2017 (fojas 69-72); **h)** expediente técnico del Proyecto Eco Turístico “el Bravo Tumbes” (fojas 74-91); **i)** copia simple del Informe N° 266-2018-MDCPS-SGOPC-ING.JMVG, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital Canoas de Punta Sal el 02 de mayo de 2018 (foja 96); **j)** copia simple del Informe N° 138-2018-MINAGRI-PEBDT-DDA-UADT, emitido por la Unidad de Adjudicación de Tierras del Ministerio de Agricultura y Riego, el 03 de mayo de 2018 (foja 99); **k)** copia simple del Informe N°041-2018-MINAGRI-PEBDT-ADT-CJMM, emitido por la Unidad de Adjudicación de Tierras del Ministerio de Agricultura y Riego el 30 de abril de 2018 (foja 99); **l)** copia certificada de la Partida Registral N° 11007066 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 102-105); **m)** copia certificada del Plano General de Fondos elaborado por la Dirección de Estudios del Instituto Nacional de Desarrollo en agosto de 2005 (foja 106); **n)** copia certificada de la Partida Registral N° 11014309 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 108-109); y, **o)** copia certificada del Informe Técnico de Catastro N° 975-2008-OCT-ZR-I/SUNARP emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° I de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP (foja 110).



4. Que, respecto al procedimiento 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 venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.


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.




7. Que, 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.

8. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.


RESOLUCIÓN N° 253-2019/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, como parte de la etapa de calificación, se elaboró el Informe Preliminar N.º 1093-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2018 (fojas 112-114); en el cual se ha determinado, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra dentro de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11014309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (foja 115); y, **ii)** se encuentra totalmente sobre Zona de Dominio Restringido, según lo establecido en el artículo 2 del Decreto Supremo N° 050-2006-EF “Reglamento de la Ley N° 26856 - Ley de Playas”² (en adelante, “Reglamento de la Ley de Playas”).



10. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto “el administrado” peticona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, “el predio” se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar³ el presente procedimiento y por tanto aplicar al presente caso 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 de Playas”).



11. 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.

12. Que, por su parte el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, 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.

13. 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

² Artículo 2.- Se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el artículo anterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esta área (...).

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.

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.

14. 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 segundo considerando de la presente resolución, debiendo para ello, "el administrado" cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

15. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3515-2018/SBN-DGPE-SDDI (foja 116), del 26 de noviembre de 2018 (en adelante "el Oficio"), se requiere a "el administrado" presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital de la ubicación de "el predio" con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa. Para tal efecto, se le concedió el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de distancia de un (1) día hábil, contabilizados a partir de la notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y disponerse el archivo correspondiente. Cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "el administrado" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución; siendo notificado al señor Luis Fajardo Santa Cruz, quien se identificó como trabajador, el 28 de noviembre de 2018 (foja 116); por lo que, de conformidad con el numeral 14 del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; razón por la cual se le tiene por bien notificado; por lo que el plazo otorgado venció el 20 de diciembre de 2018.

16. Que, mediante escrito presentado el 17 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45387-2018) (foja 117), "el administrado" requiere la ampliación del plazo otorgado, con la finalidad de atender el requerimiento formulado en "el Oficio". En atención a ello, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3808-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 18 de diciembre de 2018 (foja 118) mediante el cual deniega la ampliación del plazo debido a que la solicitud no contiene razones justificadas para otorgar lo solicitado.

17. Que, mediante escrito presentado el 20 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45818-2018) (foja 119), es decir dentro del plazo otorgado, "el administrado" presentó, entre otros, la copia simple del Informe N° 235-2018- MPCVZ-SGC. OT-LJCG, emitido por la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, el 17 de diciembre de 2018 (foja 122), según el cual, el Sub Gerente de Catastro y Ordenamiento Territorial indica que no existe información actualizado del plan de Zonificación Ecológica en Estudios de Suelos y usos; asimismo, que no se encuentra actualizado el plan de Desarrollo Urbano, plan de Desarrollo Vial en el sector Bravo, distrito de Canoas de Punta Sal, por lo que recomienda actualizar los citados planes de desarrollo. Sin embargo, dicho informe no cumple con subsanar la observación requerida, en la medida que no constituye pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y/o Distrital de la ubicación de "el predio" respecto a las previsiones respecto a las vías de acceso a la playa que deberán ejecutarse, requisito indispensable conforme lo establecido en el último párrafo del artículo 18° del "Reglamento de la Ley de Playas"; dejando a salvo el derecho de "el administrado" para gestionar ante la municipalidad competente el trámite que corresponda a fin de obtener el estudio de derecho de vías de acceso a la playa; conforme a lo dispuesto en el citado reglamento.

4 Artículo 21° Régimen de la notificación personal. -

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.

5 Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

(...)

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con 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 de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley y las disposiciones del presente Reglamento.



RESOLUCIÓN N° 253-2019/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, sin perjuicio de lo señalado, mediante escrito presentado el 21 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45890-2018) "el administrado" adjunta la carta extendida por la empresa UPLAN OIL & GAS LLC, en la cual la empresa señalada informa que el Estudio de Impacto Ambiental en relación al Lote XXII que se superpone con "el predio", no contempla que el referido predio interfiera con el desarrollo del mismo; información que no modifica lo descrito el considerando precedente.

19. Que, en atención a lo señalado, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiendo por tanto declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez 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 para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 286-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 300-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GUILLERMO LUIS EHNI BELLIDO**, 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 proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.2



Arq. **MARÍA ROSA QUINTANILLA LARICO**
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES