

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 402-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de Abril de 2019

VISTO:



El expediente N° 1082-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **YESICA DEL PILAR OLIVOS MERINO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 870,99 m² ubicada en la prolongación Av. Centro Veraniego del distrito de Mancora, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 12 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40817-2018), **YESICA DEL PILAR OLIVOS MERINO** (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva emitida por el ingeniero Exllery Agurto Zapata de febrero de 2018 (fojas 1); **b)** copia simple del plano de ubicación y perimétrico correspondiente a "el predio" de febrero de 2018 (fojas 5); **c)** proyecto de interés turístico emitido por el ingeniero Exllery Agurto Zapata de febrero de 2018 (fojas 6); y, **d)** declaración jurada suscrita por "la administrada" (fojas 12).



4. Que, mediante escrito presentado el 29 de noviembre de 2019 (S.I. N° 43597-2018), "la administrada" adjunta la Constancia N° 017-2016-MA expedida por la Capitanía del Puerto de Talara el 24 de agosto de 2016 (fojas 14).



5. Que, mediante escrito presentado el 9 de enero de 2019 (S.I. N° 00724-2019), "la administrada" adjunta copias de los siguientes documentos: **1)** copia simple de la minuta de compraventa otorgada por la Comunidad Campesina de Máncora a su favor el 14 de julio de 2004 (fojas 17); **2)** copia simple de acta de inspección ocular judicial suscrita por Benedito Fernández Fernández, Juez de Paz de Única Nominación de Mancora (fojas 18); **3)** copia certificada de recibos de pago de servicios de agua y suministro de electricidad (fojas 19 y 45); **4)** copias de solicitudes de ingreso N° 02292-2012, 17575-2012, 09540-2014, 18277-2014, 18277-2014, 20455-2016 (fojas 46 al 56); **5)** copia certificada de HR y PU del 2005 al 2016 (fojas 57 al 83); **6)** memoria descriptiva emitida por el ingeniero Exllery Agurto Zapata de febrero de 2018 (fojas 84); **7)** copia simple del plano de ubicación y perimétrico correspondiente a "el predio" de febrero de 2018 (fojas 87); **8)** copia simple del anexo 1 de la memoria descriptiva (fojas 88); **9)** copia simple de la ficha catastral urbana individual (fojas 93); **10)** copia simple de la carta N° 106-2018-DCCU-MDM expedida por la Municipalidad Distrital de Mancora (fojas 94); y, **11)** copia simple del plano de ubicación expedido por el ingeniero Exllery Agurto Zapata de febrero de 2018 (fojas 95).

6. 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").

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



8. 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 102-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2019 (fojas 96), en el que se concluye, entre otros respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** 870,99 m² forma parte de una área de mayor



RESOLUCIÓN N° 402-2019/SBN-DGPE-SDDI



extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11054315 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 59255 (fojas 109); **ii**) recae en zona de dominio restringido por lo que corresponde aplicar lo dispuesto en la Ley de Playas N° 26856 y su reglamento D.S. N° 050-2006-EF; y, **iii**) se advierten dos procesos, referidos en los legajos 305-2016 y 304-2016, este último presenta como demandada a "la administrada".

12. Que, mediante escrito presentado el 4 de febrero de 2019 (S.I. N° 0335-2019) (fojas 100), "la administrada" presentó una fotografía de "el predio" con la finalidad de acreditar su posesión.

13. Que mediante memorándum N° 427-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 99) se consultó a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE), si al momento de aprobar la inmatriculación a favor del Estado respecto de "el predio" tuvo a la vista la Resolución Directoral de aprobación de la línea de alta marea, la misma que dio origen a la inmatriculación de "el predio". En tal sentido, mediante memorándum N° 675-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 102), la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE) informó que en sus actuados no obra ninguna Resolución Directoral y que no tuvo a la vista dicho documento durante el procedimiento de incorporación del área estatal materia de consulta.



14. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 524-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2019 (fojas 103), esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante "la DICAPI"), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con "el predio".

15. Que, ante el requerimiento efectuado a "la DICAPI", mediante Oficio G. 1000-779 presentado el 8 de marzo de 2019 (S.I. N° 07868-2019) (foja 113), nos informa, entre otros, que el área en consulta cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) aprobada mediante Resolución Directoral N° 0574-2010 MGP/DGCG del 21 de julio de 2010 (fojas 113).

16. Que, en atención a la Resolución Directoral N° 0574-2010 MGP/DGCG (fojas 113), mediante el Informe Preliminar N° 273-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2019 (fojas 104), se amplía la información contenida en el décimo primer considerando, concluyendo que el predio recae en zona de dominio restringido por lo que corresponde aplicar dispuesto en la Ley de Playas N° 26856 y su reglamento D.S. N° 050-2006-EF.



17. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto "la administrada" peticona la venta directa de "el predio" en virtud 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 encausar¹ 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 N° 26856").

18. 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.



19. 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.

20. 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.



21. 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 noveno considerando de la presente resolución, debiendo para ello, "la administrada" cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

22. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1058-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 116), comunicando a "la administrada" que se ha encauzado su requerimiento conforme a la "Ley N° 26856" y "el Reglamento de la Ley N° 26856", y se le requirió subsane tres observaciones concretas: **1)** precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto a "el predio" el cual se encuentra en la Zona de Dominio Restringido; **2)** presente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubica "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; y, **3)** presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto; asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (3 día 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 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° 004-2019-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444".



¹ 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.



RESOLUCIÓN N° 402-2019/SBN-DGPE-SDDI



23. Que, mediante escrito presentado el 13 de marzo de 2019 (S.I. N° 08007-2019) (fojas 118), "la administrada" presenta la carta poder simple otorgado a favor de Ana Maria Zapata Vargas, a fin que pueda celebrar toda clase de actos administrativos, ante SBN.

24. Que, del Acta de Notificación de "el Oficio" (fojas 117), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada 15 de marzo de 2019 al no encontrarse presente "la administrada" u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 14 de marzo de 2019; motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444². En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 10 de abril del 2019**.



25. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar lo requerido en "el Oficio" (fojas 120), debiendo, por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

26. 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N°467-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 508-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019.



² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 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.

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."



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **YESICA DEL PILAR OLIVOS MERINO**, 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 expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES