



RESOLUCIÓN N° 156-2017/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 10 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 547-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROGELIO GERARDO ROMERO COTERA**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACION Y VENTA DIRECTA** de un predio de 10 205,95 m², ubicado en la Av. Playa Oquendo s/n altura del Km. 7.5 de la Av. Néstor Gambeta, distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, 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, 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 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 solicitud presentada el 18 de agosto de 2015 (S.I. N° 19191-2015), **ROGELIO GERARDO ROMERO COTERA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** plano perimétrico Lamina P-01 respecto del área de 10 205,95 m² emitido en junio del 2015 por ingeniero civil Franco Adolfo Romero Canchan, (fojas 4); **c)** plano de ubicación lamina U-01 respecto del área de 10 205,95 m² emitido en junio del 2015 por ingeniero civil Franco Adolfo Romero Canchan (fojas 5); **d)** memoria descriptiva respecto del área de 10 205,95 m² emitido en junio de 2015 por ingeniero civil Franco Adolfo Romero Canchan (fojas 6); **e)** copia certificada del testimonio de la escritura pública de cesión onerosa de posesión de bien inmueble y



derechos poseedor a favor de “el administrado” emitida el 21 de mayo de 2012 por el Notario J. Antonio Vega Erasquin (folios 19); **f)** copia certificada de los recibos de pago Nros. 183511, 143216, 107013, 108710, 143206 cancelados el 01 de septiembre de 2011, 8 de julio de 2011, 17 de mayo de 2012 y 21 de mayo de 2012 y 8 de julio de 2011, respectivamente, emitidos por la Municipalidad Provincial del Callao respecto de pagos de impuesto predial correspondientes a los años 2001 al 2012 (fojas 31).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”; y se encuentran desarrollados en 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “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, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, es preciso indicar, de ser el caso el área solicita por los administrados se encuentren en Zona de Dominio Restringido será de aplicación el literal n) del numeral 6.2 del artículo VI de “la directiva N° 006-2014/SBN”. Asimismo, en la normativa especial de Playas, constituida por la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”) y demás normas conexas, también establecen los supuestos de desafectación y adjudicación cuando el predio materia de venta se encuentre en zona de dominio restringido.



7. 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 -Unidad Orgánica competente- 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”.

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 156-2017/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA; "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1327-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2015 (fojas 41) y los Planos de Diagnostico N° 3744-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 44) y N° 3745-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 45), ambos del 28 de setiembre de 2015 ampliado mediante el Informe de Brigada N° 358-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2016 (fojas 47), el cual concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 70372200 (en área de mayor extensión) Oficina Registral del Callao, con Registro SINABIP 2121 y CUS 54189 del libro del Callao, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, con un área de 7,039.18 m², representa el 68.97 % del total de área.
- El saldo de área (3,166.77 m²) se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 70364922 (en área de mayor extensión) Oficina Registral del Callao, con Registro SINABIP 2108 y CUS 53645 del libro del Callao, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, representa el 31.03 % del total de área.

4.2 Se realizó la comparación gráfica del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de DICAPI, según lo indica la Resolución Directoral N° 0519-2010/DCG de fecha 02 de Julio de 2010, la misma que aprueba la Línea de Alta Marea (LAM) de la Provincia Constitucional del Callao; se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente se encuentra bajo la Línea de Alta Marea - LAM (en el mar peruano) con un área de 2,883.30 m², representa el 28.25 % del total de área.
- Parcialmente se encuentra en la zona de playa con un área de 7,165.15 m², representa el 70.21 % del total de área.
- El saldo de área (157.50 m²) se encuentra en la zona de dominio restringido, representa el 1.54 % del total de área.

4.3 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad provincial del Callao (según la ordenanza N° 022-2011 del 22 de Agosto de 2011), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente se encuentra en Zona de Gran Industria (IG) con un área de 8,059.21 m², representa el 78.97 % del total de área.
- El saldo de área (2,146.74 m²) se encuentra en área sin zonificación, representa el 21.03 % del total de área (ver Anexo N° 1).

4.4 Revisado la página web en la siguiente dirección: http://sitr.regioncallao.gob.pe/webzee/doc/05_MAPA_DE_CLASIFICACION_DE_SUELOS.pdf del Gobierno Regional del Callao se ubicaron los mapas de la Microzonificación Ecológica Económica de la Provincia Constitucional del Callao elaborado el 2011 y aprobados por Ordenanza Regional N° 000005 del 27.02.2012, publicado el 12.03.2012, entre ellos el mapa de clasificación de suelos, y que superpuesto el polígono de "el predio", este se encontraría:

- Parcialmente con 3 175,32 m² (31.11%) en Suelo de relleno: suelo gravoso y grava



limosa, intercalaciones de CL- ML, Prof. 11 mt.

• Y el área restante de 7 030,63 m² (68.89%) parte del Océano Pacífico (dentro del mar).
4.5 Asimismo, comparado "el predio" con el Mapa de Zonificación Urbana se verifica que éste se superpone:

- Parcialmente en Zona de Recreación Pública (ZRP) con 3 175,32 m² (31.11%).
- Y el área restante de 7 030,63 m² (68.89%) en parte del Océano Pacífico (dentro del mar).
(...)"

13. Que, de la evaluación de los informes de brigada detallados en el considerando que antecede y de la revisión de partidas sobre la cual se superpone "el predio" se concluye lo siguiente: i) 7 030,63 m² que representa el 68,97 % se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 70372200 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado representado por esta Superintendencia; ii) 3 166,77 m² que representa el 31,03 % se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 70364922 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado representado esta Superintendencia; iii) 2 883,30 m² que representa el 28,25% se encuentra **bajo de la Línea de Alta Marea –LAM (en el mar peruano)**; iv) 7 165,15 m² que representa el 70,21% **se encuentra en zona de Playa**; y, v) 157,50 m² que representa el 1.54 % **se encuentra en Zona de dominio restringido**.



14. Que, mediante los Oficios N° 1344-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2016 (fojas 53) y N° 1750-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2016 (fojas 55) esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas – DICAPI informe, entre otros, si la ubicación de "el predio" se encuentra dentro sus competencias como áreas ganadas al mar, en virtud de que se cuenta Línea de Alta Marea (LAM) de la Provincia Constitucional del Callao aprobada mediante Resolución Directoral N° 0519-2010/DCG de fecha 02 de julio de 2010.

15. Que, la DICAPI mediante el Oficio G.1000-0651 presentado el 1 de septiembre de 2016 (S.I. N° 23521-2016) indica que para dar respuesta a la información solicitada requiere que esta Subdirección le remita el área en consulta en un cuadro de coordenadas referido al datum geodésico WGS-84 (fojas 56); en tal sentido mediante el Oficio N° 2020-2016/SBN-DGPE.SDDI del 12 de septiembre de 2016 se procedió a remitir lo solicitado (fojas 58).



16. Que, en atención a la información requerida mediante el Oficio G.1000-0772 presentado el 12 de octubre de 2016 (S.I. N° 27910-2016) la DICAPI informa, entre otros, que: i) un área aproximada de 8 610,00 m² se encuentran dentro de la franja ribereña de hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralelos a la línea de más alta marea lo cual corresponde a la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; y, ii) un área aproximada de 1 595,00 m² se encuentra fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.

17. Que, a fin de determinar el polígono que se encuentra fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional mediante el Oficio N° 2336-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (fojas 62) se solicitó, a la DICAPI, entre otros, remita el plano perimétrico y la memoria descriptiva en coordenadas UTM – Datum WGS 84 de la citada área que se encuentra fuera de su competencia. Cabe precisar que, mediante oficio N° 2335-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (fojas 64); se informó a "el administrado", respecto de la información solicitada a la citada Dirección.

18. Que, la DICAPI mediante el Oficio N° G.1000-0959 presentado el 14 de diciembre de 2016 (S.I: N° 34559-2016) remite la información técnica del área fuera de su competencia (fojas 65).

19. Que, en virtud de la información brindada por DICAPI se elaboró el Informe de Brigada N° 2047-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016 (fojas 70) y el plano de diagnóstico N° 4295-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 73) del 29 de diciembre de 2016 (fojas 73), mediante el cual concluyó lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 156-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...)

4.1 De la evaluación técnica de "el predio" Llevando el polígono obtenido, a la Base Gráfica de la SBN, se aprecia que este se superpone de la siguiente manera:

- Parcialmente con 956,07 m² (59.94%), con el área de mayor extensión (27 295,05 m²) predio denominado "Área Remanente" inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la Partida N° 70372200 del registro de predios de la Oficina Registral Callao, con registro SINABIP N° 2121 del libro de Callao y CUS N° 54189. Cabe indicar que en el asiento D00003 de dicha partida existe una anotación de demanda contra la SBN.
- Parcialmente con 638,93 m² (40.06%), con el área de mayor extensión (77 781,03 m²), inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida N° 70364922 del registro de predios de la Oficina Registral Callao a mérito de la Resolución N° 079-210/SBN-GO-JAR del 31.03.2010, adquirido por el acto de inmatriculación, ubicado frente al Océano Pacífico a 234 metros al Oeste de la AV. Prolongación Centenario y 145 metros al Oeste de la esquina Sur de Zeta Gas, con registro SINABIP N° 2108 del libro del Callao y CUS N° 53645. Cabe indicar que en el asiento D00003 de dicha partida existe una medida cautelar de anotación de demanda de prescripción adquisitiva.

4.2 "El predio" se encuentra dentro de la Zona de Dominio Restringido, y fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, de acuerdo a la información proporcionada por "la DICAPI", a través de los Oficios N° G.1000-0772 y G.1000-0959 de fechas 07.10.2016 y 07.12.2016 respectivamente.

(...)

20. Que en virtud de lo señalado en el informe de brigada detallado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, de la información brindada por DICAPI detallada en el décimo sexto considerando de la presente resolución, de la evaluación del informe de brigada detallado en el considerado que antecede y de la revisión de partidas sobre la cual se superpone "el predio" se concluye lo siguiente: i) 8 610,95 m² que representa el 84,37% corresponde a la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; y, ii) un área aproximada de 1 595,00 m² que representa el 15,63% se encuentra fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional y dentro de la Zona de Dominio Restringido; y respecto de esta última área 956,07 m² se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 70372200 a favor del Estado representado por esta Superintendencia y 638,93 m² se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 70364922 a favor del Estado representado esta Superintendencia.

21. Que, en virtud a lo expuesto en el considerando que antecede, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por "el administrado" a través del Oficio N° 3138-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016 (fojas 74), sin embargo habiéndose publicado las modificaciones a la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se procedió a actualizar y adecuar la calificación, emitiéndose el Oficio N° 100-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2017 (fojas 76), en adelante "el Oficio", indicando a "el administrado" lo siguiente:

(...)

En virtud de lo expuesto, sírvase variar su solicitud de compraventa de 10 205,95 m² a 1 595,00 m², a fin de excluir el área que se superpone con la zona de playa; la cual constituye un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 1° de "la Ley de Playas"; debiendo presentar para ello la documentación técnica siguiente:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;



2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Asimismo, si bien peticiona la venta directa en virtud el inciso c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; se debe de tener en cuenta que el área, sobre la cual está esta Superintendencia tiene competencia para evaluar el presente procedimiento, se encuentra en la Zona de Dominio Restringido, razón por la cual corresponde encauzar su solicitud de conformidad con lo señalado en el numeral 3) del artículo 75° de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, y aplicar la legislación especial de Playas, según el cual, establece que las causales de procedencia (especificadas en el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas"), son las siguientes:

- a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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,
- b) 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 actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

En ese sentido, sírvase precisar en cuál de las referidas causales se sustenta su derecho respecto del área de "el predio" que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido.

Adicionalmente, de acuerdo con el último párrafo del mencionado artículo 18° del referido reglamento de Ley de playas, también deberá presentar 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 de Playas" y las disposiciones de "el Reglamento de la Ley de Playas".

Por otro lado, deberá remitirnos la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, de conformidad con el literal n) del numeral 6.2) del artículo 6° de la Directiva N° 064-2014/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".

Cabe precisar, que en virtud del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1272, **usted debe presentar en copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, la documentación solicitada en el presente oficio.**

(...)

Le informamos que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, se le otorga 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 del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

Sin perjuicio de lo expuesto, se deja sin efecto el Oficio N° 3138-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016, toda vez que debimos tener en cuenta al momento de expedición, lo dispuesto en el aludido Decreto Legislativo N° 1272, debiéndose tener en cuenta para efectos del cómputo del plazo de la subsanación de observaciones, lo establecido en el párrafo precedente.

(...)"

22. Que, de la revisión de "el oficio" se puede verificar que se ha encauzado el procedimiento a lo dispuesto por "el Reglamento de Ley de playas" e inferir básicamente cuatro observaciones concretas a la solicitud de "el administrado" como son: a) presentar nueva documentación técnica que excluya el área que se superpone con la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; b) precisar la causal de procedencia de desafectación en la cual sustenta su solicitud de venta directa respecto del área de 1 595,00 m² que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido; c) presentar el pronunciamiento previo de las municipalidades correspondientes 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 las disposiciones de "el Reglamento de la Ley de Playas"; y d) remitir la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

23. Que, "el Oficio" fue dirigido al domicilio señalado por "el administrado" en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución, y notificado el 18 de enero de 2017 (fojas 78) de acuerdo al sello de recepción del estudio jurídico "Abogados





RESOLUCIÓN N° 156-2017/SBN-DGPE-SDDI



Asociados”, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el artículo 21 inciso 4)¹ de la Ley del Procedimiento Administrativo General. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, **venció el 09 de febrero de 2017.**

24. Que, a través del escrito presentado el 24 de enero de 2017 (S.I. N° z), “el administrado”, dentro del plazo establecido, pretende subsanar las observaciones advertidas. Para tal efecto señala que ha reformulado el área de su solicitud y ha excluido el área que se superpone con la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; asimismo indica que en virtud del inciso b) del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” solicita la desafectación y venta directa de “el predio”; y además, adjunta los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida el 15 de enero de 2015 sin firma (fojas 84); **2)** plano perimétrico y ubicación respecto de “el predio” emitido el 15 de enero de 2017 sin firma (fojas 86); y **3)** 5 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 87).



25. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección determinará si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

25.1 Respecto a la presentación de nueva documentación técnica que excluya el área que se superpone con la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.

Mediante el Informe de Brigada N° 258-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2017 (fojas 89) y plano de diagnóstico N° 595-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2017 (fojas 92) se ha calificado la documentación técnica detallada en el considerando que antecede, el cual concluye lo siguiente:

“(...)

4.1 “El predio” se superpone de la siguiente manera:

- Parcialmente en 1 106,51 m² (69,38%), con el área de mayor extensión (27 295,05 m²) predio denominado “Área Remanente” inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 70372200 del registro de predios de la Oficina Registral Callao, con registro SINABIP N° 2121 del libro de Callao y CUS N° 54189. Cabe indicar que en el asiento D00003 de dicha partida existe una anotación de demanda contra la SBN.
- Parcialmente en 386,34 m² (24,23%), con el área de mayor extensión (77 781,03 m²), inscrito a favor del Estado en la partida N° 70364922 del registro de predios de la Oficina Registral Callao a mérito de la Resolución N° 079-2010/SBN-GO-JAR del 31.03.2010, adquirido por el acto de inmatriculación, ubicado frente al Océano Pacífico a 234 metros al Oeste de la AV. Prolongación Centenario y 145 metros al Oeste de la esquina Sur de Zeta Gas, con registro SINABIP N° 2108 del libro del Callao y CUS N° 53645. Cabe indicar que en el asiento D00003 de dicha partida existe una medida cautelar de anotación de demanda de prescripción adquisitiva.



¹ 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.

- Y parcialmente en 101,94 m² (6.39%), con el área de mayor extensión (46 568,58 m²), inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 70372198 del registro de predios de la Oficina Registral Callao a mérito de la Resolución N° 081-2011/SBN-DGPE-SDDI del 15.07.2011, adquirido por el acto de adjudicación, con Registro SINABIP N° 2119 del libro del Callao y CUS N° 54185. Se advierte que en el asiento D00004 de la partida en mención existe una medida cautelar de anotación de demanda sobre nulidad de Resolución Administrativa (Res. N° 227-2009/SBN-GO-JAR de fecha 14.10.10).

(...)

4.3 Se ha verificado que "el predio" se encuentra fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, y se ubica dentro del ámbito de la Zona de Dominio Restringido, basado en la información de los Oficios DICAPI N° G.1000-0772 y G.1000-0959 de fechas 07.10.2016 y 07.12.2016, respectivamente.

(...)"



En virtud del informe de brigada descrito y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio" (haciendo referencia al área de 1 595.00 m²), se advierte que: i) 1 106,51 m² que representa el 69,38 % se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 70372200 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado representado por esta Superintendencia; ii) 386,34 m² que representa el 24,23 % se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 70364922 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Estado representado esta Superintendencia; iii) 101,94 m² que representa el 6,39 % se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 70372198 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor de esta Superintendencia; y, iv) se superpone sobre la Zona de Dominio Restringido.

De acuerdo a lo señalado en los párrafos precedentes, se puede determinar que "el administrado" ha excluido el área que se superponía con la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; no obstante es preciso indicar que el área que se superpone sobre la Partida Registral N° 70372198 fue transferida a favor de esta Superintendencia en virtud de la Resolución N° 081-2011/SBNSDDI del 15 de julio de 2011 con la finalidad de que se pueda utilizar dicho predio para sus fines legales y estatutarios; en tal sentido de acuerdo a lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento"²; el área de 101,94 m² que representa el 6,39% no puede ser no puede ser materia de disposición.



25.2 Respecto a precisar la causal de procedencia en la cual sustenta su solicitud

"El administrado" señala que sobre "el predio" ejecutará obras de infraestructura privada para desarrollar actividades económicas derivadas o complementarias propias del litoral, de conformidad con lo señalado en el inciso b) del artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas"; en tal sentido ha cumplido con subsanar la segunda observación que realizó esta Subdirección a través de "el Oficio".

25.3 Respecto a presentar el pronunciamiento previo de las municipalidades

"El administrado" no ha presentado documento alguno al referido pronunciamiento previo de la municipalidad correspondiente.

25.4 Respecto a la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto

"El administrado" no ha presentado la Resolución emitida por el sector o entidad competente que declare su proyecto de interés nacional o regional.



² Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado



RESOLUCIÓN N° 156-2017/SBN-DGPE-SDDI

Es preciso señalar que si bien “el administrado” ha presentado fotografías a su escrito detallado en el considerando que antecede, también lo es que estas no guarda correspondencia con la documentación solicitada en “el Oficio”; por cuanto no forma parte de los requisitos de procedencia que regulan el procedimiento de venta solicitado.



26. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de desafectación y venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente su pedido en copias simples deberán estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 41.1.1 del artículo 41° de la Ley N° 27444.

27. 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 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, Ley N° 26856; Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF; la Directiva N° 006-2014/SBN; Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017 y los Informes Técnicos Legales N° 183-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 184-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 185-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **DESAFECTACION Y VENTA DIRECTA** presentada por **ROGELIO GERARDO ROMERO COTERA**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- **DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión.

Regístrese y comuníquese.
5.2.1.4



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES