

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 299-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de mayo de 2017

**VISTO:**

El expediente N° 863-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LINDA MARIBEL BARRANZUELA ACOSTA** representada por Dalia Ghilda Ganoza Rodríguez, mediante el cual peticona la **DESAFECTACION Y VENTA DIRECTA** de un área 6 000,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la Playa el Amor, distrito de Mancora, provincia de Talara, departamento de Piura, la cual se superpone parcialmente sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11066745 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana – Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 82556, 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 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 escrito presentado el 10 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31202-2016), Linda Maribel Barranzuela Acosta representada por Dalia Ghilda Ganoza Rodríguez (en adelante “la administrada”), peticona la desafectación y venta directa de “el predio” con la finalidad, según señala, de desarrollar una habilitación urbana de carácter recreacional con vivienda tipo temporal o vacacional de playa de conformidad con lo señalado en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856 aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 26856”)



(foja 1). Para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Dalia Ghilda Ganoza Rodriguez; **b)** copia legalizada del certificado de vigencia de poder de la apoderada emitido el 7 de octubre de 2016 por la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 7); **c)** memoria descriptiva sin fecha de emisión suscrita por el ingeniero civil Lenin Stalin Contreras Adriano (fojas 9); **d)** plano perimétrico y ubicación emitido en marzo de 2016 por el ingeniero civil Lenin Stalin Contreras Adriano (fojas 10); y, **e)** 10 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 11).

4. Que, el artículo 2° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”) 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.

5. Que, por su parte el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, enumera los 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.

6. 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.

7. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el quinto considerando de la presente resolución, debiendo para ello, los administrados cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

8. Que, por su parte el de numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación 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, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1833-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2016 (fojas 16) y se procedió evaluar los antecedentes registrales sobre los cuales se superpone “el predio”, concluyendo respecto de éste lo siguiente: **i)** 5 996,4 m<sup>2</sup> que representa el 99.94% se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11066745 de la Zona Registral N° I – Sede Piura, Oficina Registral Sullana (fojas 48); **ii)** 3,6 m<sup>2</sup> que representa el 0.06% se encuentra inscrito a favor de Veramendi Inversiones S.A.C. en la partida registral N° 04023836 de



## **RESOLUCIÓN N° 299-2017/SBN-DGPE-SDDI**



la citada Oficina Registral (fojas 34); iii) se encuentra dentro de la Zona de Dominio Restringido; y, iv) se halla muy próximo a la desembocadura de la Quebrada Fernández a una laguna, por lo que podría superponerse con cuerpos de agua y ser una zona inundable de agua dulce.

**11.** Que, en atención al acápite iv) del considerando que antecede, esta Subdirección mediante el Oficio N° 2957-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016 (fojas 22) solicitó a la Autoridad Nacional del Agua – ANA informe, entre otros, si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y de ser el caso, indique el área involucrada; asimismo sobre la posible área afectada precise la restricción o limitación para su disposición. Cabe precisar, que mediante oficio N° 2956-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016 se informó a “la administrada” la consulta realizada a la referida Autoridad (fojas 21).

**12.** Que, la Dirección de Conservación y Planeamiento de recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua mediante el Oficio N° 003-2017-DCPRH presentado el 2 de febrero de 2017 (S.I. N° 03380-2017) remite el Informe Técnico N° 001-2017-ANA-AAA.JZ-SDCPRH/HMPP del 17 de enero de 2017, mediante el cual concluye, entre otros, que “el predio” se encuentra cerca de un humedal cuya faja marginal no se encuentra delimitada, no obstante recomienda mantener un mínimo de 10 metros medidos desde el límite exterior del humedal (fojas 23).



**13.** Que, en virtud de la información señalada en el considerando que antecede se elaboró el Informe de Brigada N° 140-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2017 (fojas 29) y el plano de diagnóstico N° 333-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2017 (fojas 32), según los cuales, entre otros, respecto de “el predio” concluyen que 404,27 m<sup>2</sup> que representa el 6.74%, se encontraría superpuesto con la faja marginal de un humedal lo cual es considerado un bien dominio público hidráulico.

**14.** Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo y décimo tercer considerando de la presente resolución, y de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la misma, esta Subdirección emitió el Oficio N° 507-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2017 (en adelante “el Oficio”) según el cual se le requirió a “la administrada” lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 404,27 m<sup>2</sup> (6.74% de “el predio”) que implica titularidad de terceros y aquella que se superpone con la faja marginal de un humedal, ii) 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; iii) presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto; y iv) precise el tipo de vivienda que ejecutará (vivienda tipo club, temporal o vacacional de playa). Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días 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 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444 (fojas 37).



15. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado el 6 de marzo de 2017 (fojas 38) en el domicilio señalado por “la administrada” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Celinda García Núñez quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 02657988 y declaró ser empleada, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup>. En ese sentido, el plazo **de quince (15) días hábiles más dos (2) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 29 de marzo de 2017.

16. Que, mediante escrito presentado el 4 de abril de 2017 (S.I. N° 010288-2017); es decir con posterioridad al plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar las observaciones indicadas en “el Oficio” (fojas 39), adjuntando para ello lo siguiente: i) memoria descriptiva sin fecha de emisión suscrita por el ingeniero civil Lenin Stalin Contreras Adriano (fojas 40); ii) plano perimétrico y ubicación emitido en marzo de 2017 por el ingeniero civil Lenin Stalin Contreras Adriano (fojas 42); iii) copia simple de la carta N° 031-2017-DCCU-MDM emitida el 24 de marzo de 2017 el Departamento de Catastro y Control Urbano de la Municipalidad distrital de Mancora (fojas 43). Además solicita se tome en cuenta que remitió un correo a esta Superintendencia con la información solicitada, toda vez que el estado de emergencia en el que se encuentra la provincia de Piura motivó que el servicio de mensajería sea suspendido temporalmente, y por ende el retardo en presentar la documentación solicitada.



17. Que, es preciso indicar previamente, en relación a la presentación vía correo electrónico de la documentación requerida en “el Oficio”, debemos indicar que si bien es cierto el inciso 29-A.1) el artículo 29-A de la Ley N° 27444<sup>2</sup> – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “la Ley N° 27444”) prevé que sin perjuicio del uso de medios físicos tradicionales, el procedimiento administrativo podrá realizarse total o parcialmente a través de tecnologías y medios electrónicos, debiendo constar en un expediente, escrito electrónico, que contenga los documentos presentados por los administrados, por terceros y por otras entidades, así como aquellos documentos remitidos al administrado; también lo es que el inciso 29-A.4) del referido artículo prescribe que mediante Decreto Supremo, refrendado por la Presidencia del Consejo de Ministros, se aprobarían los lineamientos para establecer las condiciones y uso de las tecnologías y medios electrónicos en los procedimientos administrativos, junto a sus requisitos; razón por la cual, mientras la PCM no emita el aludido Decreto Supremo, no resulta posible que esta Subdirección tenga por presentado un escrito de subsanación a través de un correo electrónico.

18. Que, ahora bien, el escrito y la documentación citada en el décimo sexto, considerando de la presente resolución, corrobora que “la administrada” no cumplió con presentar la documentación dentro del plazo concedido así como tampoco solicitó la ampliación del mismo antes de su vencimiento<sup>3</sup>, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Artículo incorporado por el artículo 4° del Decreto Legislativo N° 1272, publicado el 21 de diciembre de 2016.

<sup>3</sup> Evaluación formal de la solicitud

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública 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. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 299-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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.

**19.** Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444 y sus modificatorias; Resolución N° 14-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 338-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **DESAFECTACION Y VENTA DIRECTA** presentada por **LINDA MARIBEL BARRANZUELA ACOSTA** representada por Dalia Ghilda Ganoza Rodríguez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 5.2.1.4.



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