

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1123-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de diciembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 509-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN WAKAMA**, representada por su presidente Sebastiaan Nicolas Felix Marie Saverys, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos (2) áreas: i) 249 090,89 m² denominada Lote A; y, ii) 34 299,01 m² denominada Lote C, en adelante "los predios", ubicados a la altura de la carretera Panamericana Sur km. 170 y km. 171, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima; en adelante Lote A y Lote C; y,

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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de junio de 2015 (S.I. N° 14201-2015), **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO** (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa del Lote A y lote C, amparado en la causal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de la memoria descriptiva suscrita por el arquitecto José Paredes García (foja 21); **2)** copia del plano perimétrico y de ubicación N° 267-2011/SBN-DGPE-SDDI del 9

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:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

de marzo de 2011 (foja 22); **3)** copia de la memoria descriptiva N° 0174-2011/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2011 (foja 23); **4)** copia autenticada del Estudio de Determinación de la Línea de Alta Marea elaborado por la empresa HIDRA MAR S.A. de noviembre de 2011 (foja 25); y, **5)** copia autenticada del Oficio V.200-186, emitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas Autoridad Marítima Nacional – DICAPI, del 22 de marzo de 2012 (foja 53).

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 compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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. Asimismo, 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, 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 nuestro “Reglamento” y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

7. Que, como parte de la etapa de calificación se emitieron los Informes de Brigada N° 1233-2015/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2015 (foja 54), N° 1287-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2015 (foja 73) y N° 1393-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2015 (foja 90), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** en relación al Lote A, 75.68% (188 507,50 m²) se superpone al predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21208443 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete (foja 82), y el 24.32% (60 583,39 m²) se superpone al predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21208444 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete (foja 83); **ii)** en relación al Lote C, 55.27% (18 957,67 m²) se superpone con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21208442 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete (foja 87), y el 44.73% (60 583,39 m²) se superpone al predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21141993 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete (foja 85); y, **iii)** se encuentran fuera de la franja de 50 metros a partir de la línea de más alta marea, pero se encontrarían en zona de dominio restringido en su total extensión.

8. Que, a fin de determinar con exactitud el área que se superpone con la zona de dominio restringido en relación al Lote A y al Lote C, mediante Oficio N° 1955-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre del 2015 (foja 88), reiterado mediante el Oficio N° 2373-2015/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2015 (foja 97), se solicitó a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”) nos informe sobre la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada en relación a estos. Siendo que, mediante Oficio G. 1000-3183 del 27 de noviembre de 2015 (S.I. N° 28318-2015) (foja 100) la DICAPI señala que no cuenta con información técnica del área requerida. Al respecto, mediante Oficio N° 1130-





RESOLUCIÓN N° 1123-2018/SBN-DGPE-SDDI

2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016 (foja 102), esta Subdirección requiere a DICAPI se sirva precisar si existe o no la línea de alta marea respecto del Lote A y Lote C, considerando que mediante Oficio T. 1000-465 del 2 de marzo de 2012, la DICAPI otorgó la conformidad al estudio técnico requerido por "el administrado". Al respecto, mediante Oficio G. 1000-0730 del 23 de setiembre de 2016 (S.I. N° 26809-2018) (foja 103), DICAPI informa que el área en consulta cuenta con el estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM), el mismo que fue elaborado por la empresa HIDRAMAR S.A., a solicitud de "el administrado", siendo que el área en consulta se encuentra fuera de la jurisdicción de su autoridad.

9. Que, en relación a la información antes descrita, se elaboró el Informe de Brigada N° 1502-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (foja 105), en el cual se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** en relación al Lote A, 188 507,50 m² (75.68%) se superpone con el área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21211615 del Registro de Predios de Lima (foja 120) y, 60 583,39 m² (24.32%) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 21208444 del Registro de Predios de Lima (foja 83); **ii)** en relación al Lote C, 18 957,67 m² (55.27%) se superpone con el área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21211615 del Registro de Predios de Lima (foja 120) y, 15 341,34 m² (44.73%) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 21141993 del Registro de Predios de Lima (foja 85); y, **iii)** según el informe de HIDRA MAR S.A. sobre Delimitación de Línea de Alta Marea, ambos lotes se encontrarían fuera del área de playa, pero estarían en zona de dominio restringido en su total extensión; sin embargo tomando como referencia el Informe de Brigada N° 1273-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2015 (foja 58), se determinó que el área de 188 507,50 m² (75.68%) que corresponde al Lote A y el área de 18 957,67 m² (55.27%) que corresponde al Lote C, dado a la presencia de un talud no se encuentra dentro de zona de dominio restringido y las áreas restantes de 60 583,39 m² (24.32%) del Lote A y de 15 341,34 m² (44.73%) se encuentran dentro de zona de dominio restringido.

10. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 2878-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2016 (foja 112), se comunicó a "el administrado" sobre la información técnica señalada en el considerando que antecede y se solicitó cumpla con presentar lo siguiente: **i)** en relación al área que se encuentra inscrita a favor del Estado y de dominio privado, documentación que acredite su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; y, **iii)** respecto del área que se encuentra sobre zona de dominio restringido, deberá señalar la causal invocada de acuerdo a lo regulado en el artículo 18° del Reglamento de la Ley de Playas – Ley N° 26856² y presentar la documentación establecida en el referido artículo;

² Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

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.
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 las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

otorgándosele para ello, el 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 referido documento.

11. Que, mediante escrito presentado el 21 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35360-2016) (foja 114) "el administrado" señala que la documentación que acredita su posesión obra en el Expediente N° 065-2011/SBNSDDI; asimismo, modifica su solicitud respecto de las áreas solicitadas requiriendo la venta directa del área de 467 836,95 m², para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia certificada de la partida registral N° 21211615 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete (foja 120); **ii)** copia certificada de la partida registral N° 21141993 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete (foja 125); **iii)** plano perimétrico y de localización de diciembre de 2016 y memoria descriptiva, suscritos por el arquitecto José Paredes García (foja 127); **iv)** copia simple de la memoria descriptiva N° 011-2016/SBN-DGPE-SDDI y plano N° 016-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2016 (foja 131); y **v)** copia simple de la Resolución N° 344-2016-GODUR-MPC, emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 5 de abril de 2016 (foja 134).

12. Que, en relación a la información antes descrita, se elaboró el Informe Preliminar N° 432-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2017 (foja 172) que amplía la información contenida en el Informe de Brigada N° 061-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2017 (foja 136), en el cual se concluye, entre otros, respecto al área materia de su solicitud que se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 21211615 del Registro de Predios de Lima-Oficina Registral Cañete.

13. Que, mediante escrito presentado el 31 de julio de 2017 (S.I. N° 24727-2017) (foja 143) la Asociación Wakama representada por su presidenta Olinka Romero Guevara, solicita audiencia para exponer su posesión sobre lotes de terreno otorgados por "el administrado"; cabe señalar que la cita fue atendida el 20 de setiembre de 2017, según consta en Esquela de Citas N° 2582 (foja 181). Asimismo, mediante escrito presentado el 31 de julio de 2017 (S.I. N° 40929-2017) (foja 161) "el administrado" autorizó a la abogada Diana Lazarte Celiz para efectuar lectura de sus actuados.

14. Que, en relación a lo señalado por "el administrado" en el sentido que los documentos que acreditan su posesión sobre el área materia de interés, obran en el Expediente N° 065-2011/SBNSDDI, se realizó la revisión del mismo y se incorporaron en copia al presente procedimiento los siguientes documentos: **i)** acta de compromiso y fraccionamiento de pago del 30 de junio de 2009 (foja 163); **ii)** orden de pago n° 015608 del 30 de junio de 2009 (foja 164); y, **iii)** recibo de pagos de tributos (foja 165); documentos emitidos por la Municipalidad Provincial de Cañete.

15. Que, mediante escrito presentado el 27 de febrero de 2018 (S.I. N° 06451-2018) (foja 182) la Asociación Wakama representado por su presidente Sebastiaan N. Felix Marie Saverys (en adelante "la administrada"), solicita se apersona al presente procedimiento, señalando haber adquirido la posesión de "los predios" por parte de "el administrado", y adjuntan para ello, copia certificada del contrato de transferencia de posesión de terreno del 22 de noviembre de 2017. Asimismo, mediante escrito presentado el 16 de agosto de 2018 (S.I. N° 30326-2018) (foja 192) y escrito presentado el 10 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33312-2018) (foja 198) "la administrada" solicita se deje sin efecto la S.I. N° 35360-2016 con la cual se modificó el área materia de solicitud y continuar con la evaluación de la venta directa respecto del Lote A y Lote C; para lo cual presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del certificado de vigencia del nombramiento de su presidente; y, **ii)** copias simples de recibos de pago 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, ii) la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

18. Que, corresponde señalar que “el Oficio” fue notificado el 3 de octubre de 2018, en la dirección consignada en su solicitud de venta directa (S.I. N° 06451-2018) siendo recibida por Natalie Ríos Ponce; razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con el inciso 20.1.1 del artículo 20° del TUO de la Ley N° 27444; por lo que el plazo venció el 26 de octubre del presente año.

19. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 549); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

20. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, remitir copia autenticada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, a fin de poner en conocimiento el estado de “el predio”, 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.

21. 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° 1556-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1310-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION WAKAMA**, 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. 8.0.1.4



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



RESOLUCIÓN N° 1123-2018/SBN-DGPE-SDDI

tributos y declaraciones juradas del Impuesto Predial, correspondientes al período 2015, emitidos por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 211-535).

16. Que, en relación a lo señalado, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1020-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 (foja 543), en el cual se concluye respecto del Lote A y lote C, lo siguiente: **i)** en relación al Lote A, 188 507,50 m² (75.68%) se superpone con el área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21211615 del Registro de Predios de Lima (foja 120) y, 60 583,39 m² (24.32%) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 21208444 del Registro de Predios de Lima (foja 83); **ii)** en relación al Lote C, 18 957,67 m² (55.27%) se superpone con el área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21211615 del Registro de Predios de Lima (foja 120) y, 15 341,34 m² (44.73%) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 21141993 del Registro de Predios de Lima (foja 85); **iii)** se encuentra en zona de dominio restringido, el "Lote A" en un área de 60 578,91 m² (24.32%) y el "Lote C" en un área de 15 341,95 m² (44.73%); el saldo del área se encuentra en zona de dominio privado del Estado; y, **iv)** de la evaluación de cambio físico y de ocupación se ha establecido que "los predios" en la zona que constituye zona de dominio privado del Estado hasta mayo del 2017, se encuentra sin ocupación alguna según consta en la Ficha Técnica N° 0311-2015/SBN-DGPE-SDDI (foja 550), que corresponde a la inspección técnica realizada el 8 de setiembre de 2015 sobre el área de 744 074, 27 m², en cuyo ámbito se encuentran las áreas de dominio privado del Estado relacionadas al Lote A y Lote C; y asimismo, constituye un talud de gran pendiente de suelo arenoso con afloramiento rocoso.

17. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 2615-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre del 2018 (en adelante "el Oficio") (foja 547), se informó a "la administrada", lo siguiente: **i)** el área que recae sobre dominio privado del Estado no cumple con la causal de venta directa invocada, al no ejercer posesión sobre esta, desde antes del 25 de noviembre de 2010, en virtud de lo consignado en la Ficha Técnica N° 0311-2015/SBN-DGPE-SDDI (foja 550); y, **ii)** en relación al área de titularidad del Estado ubicada en zona de dominio restringido, regulada en el artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF "Reglamento de la Ley de Playas", que 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. 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