



RESOLUCIÓN N°1135-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 986-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HUGO MICHEL LEMOINE CHACÓN**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 17 447,50 m², ubicada en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito parcialmente a favor del Estado, en la partida registral N° 11014309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 49731, 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 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 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 20 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35136-2016) Hugo Michel Lemoine Chacón (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Jonathan S. Correa Aguilera (foja 2); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I - Sede Piura, el 12 de diciembre de 2016 (fojas 7); **c)** plano perimétrico (Lamina 02) suscrito por el arquitecto Jonathan S. Correa Aguilera, en noviembre de 2016 (foja 24).

4. 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 objeto, de manera excepcional, 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 y sus modificatorias, 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 de propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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. 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.

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, 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 de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe de Brigada N° 2050-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016 (foja 26), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** 3 794,91 m² (21.75% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de el Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11014309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (foja 29), CUS N° 49731; **ii)** 1 748,38 m² (10.02% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de El Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la partida registral N° 04003815 (foja 30), con CUS N° 49702; **iii)** 11 904,21 m² (68,23 % de "el predio") se encuentran sin inscripción registral; y, **iv)** no puede determinarse si "el predio" se encuentra dentro de la Zona de playa Protegida, la cual comprende la zona de playa y la zona de dominio restringido, ya que no se cuenta con la Línea de Alta Marea.

10. Que, a fin de determinar si "el predio" se superpone con zona de playa protegida¹, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de

¹ Artículo 8°.- Zona de Playa Protegida

Para efecto del presente Reglamento se entenderá por "zona de playa protegida" a la extensión superficial que comprende tanto el área de playa definida en el artículo 2° del presente Reglamento como a la zona de dominio restringido definida en el artículo 4° del mismo.



RESOLUCIÓN N° 1135-2018/SBN-DGPE-SDDI

Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante "la DICAPI") con Oficio N° 262-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017(foja 57) y Oficio 596-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2017(foja 62), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con "el predio", lo cual fue comunicado a "el administrado" con el Oficio N° 261-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (fojas 58).

11. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, mediante Oficio G. 1000-0523 del 8 de marzo de 2017 (S.I. N° 06957-2017) (foja 60) y Oficio G. 1000-1106 del 28 de abril del 2017 (S.I. N° 13351-2017) (foja 63), informa, entre otros, que el área en consulta cuenta con estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) aprobado mediante Resolución Directoral N° 268-2015/MGP/DGCG emitida por la DICAPI el 17 de marzo de 2015 (fojas 64).

12. Que, mediante escrito presentado el 7 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39036-2017) (fojas 81) "el administrado" adjunta la Resolución Directoral N° 0925-2015/MGP/DGCG emitida por la DICAPI el 15 de diciembre de 2015(fojas 82).

13. Que, en virtud de la documentación remitida por la DICAPI y "el administrado", se emitió el Informe Preliminar N° 425-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2017 (foja 88), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 15 981,44m² (91.90 % de "el predio") se encuentra dentro de la Zona de Dominio Restringido; **ii)** 361,12 m² (2.0 % de "el predio"), se encuentra fuera de la zona de dominio restringido; **iii)** 1 104,94 m² (6.10 % de "el predio"), no cuenta con Línea de Alta Marea (LAM), por lo que no se puede determinar si recae sobre la Zona de Dominio Restringido o fuera de ella; **iv)** respecto del área que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido solo 3 795.00 m² (21.82 % de "el predio"), se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11014309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 29), Zona Registral N° I -Sede Piura CUS N° 49731; **v)** respecto del área fuera de la zona de Dominio Restringido, 28,33 m² (0.16 %) no cuenta con inscripción registral, y 332,79 m² (1.84%) se encuentra inscrita a favor del Gobierno Regional de Tumbes, en la Partida N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con CUS N° 49702.

14. Que, si bien es cierto "el administrado" solicita la causal c) del artículo 77 de "el reglamento", también lo es que de la evaluación descrita en el considerando precedente, el área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia se encuentra en la Zona de Dominio Restringido, por lo que corresponde encauzar² el presente procedimiento y por tanto aplicar al caso en concreto 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").

² Artículo 75.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos."



15. 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.

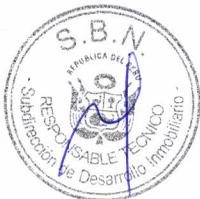
16. Que, por su parte el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, enumera las causales de desafectación –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, siendo que 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.

17. 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, **ii)** la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

18. 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 sexto considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “el administrado” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

19. Que, conforme se indicó en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, el procedimiento se encuentra enmarcado en lo previsto en la Ley N° 26856 y su Reglamento, razón por la cual se remitió a “el administrado” el Oficio N° 3126-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre del 2017 (fojas 95), por el cual se requiere a “ el administrado” que subsane tres observaciones concretas: **1)** presente nueva documentación técnica referida solo al área que se encuentra inscrita a favor del Estado y en la Zona de dominio Restringido; **2)** deberá solicitar la venta del área reformulada indicando una de las finalidades que regula el artículo 18° del Reglamento de la ley de Playas; y, **3)** deberá adjuntar la documentación que sustente su pedido de conformidad con el artículo 18° del Reglamento de la Ley de playas y el literal n) del numeral 6.2) del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN.

20. Que mediante escrito presentado el 15 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44202-2017) (foja 97), “el administrado” alega que su solicitud de venta directa se enmarca en la causal a) del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”. Asimismo, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de la Resolución Directoral N° 268-2015/MGP7DGCG emitida por la DICAPI el 17 de marzo de 2015 (fojas 100); **b)** copia simple de la Resolución Directoral Regional N° 0000028-2015-GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida por el Gobierno Regional de Tumbes el 2 de diciembre de 2015 (fojas 103); **c)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Diego O. La Rosa Boggio (fojas 106); **d)** plano de ubicación y localización, Lamina 01, suscrita por el arquitecto Diego O. La Rosa Boggio en diciembre de 2017 (fojas 114); **e)** plano situacional N° 1, Lamina S1 y N° 2, Lamina S2, suscritas por el arquitecto Diego O. La Rosa Boggio en diciembre del 2017 (fojas 130 y 131); y, **f)** plano perimétrico, Lamina 02, suscrita por el arquitecto Diego O. La Rosa Boggio en diciembre del 2017(fojas 132).





RESOLUCIÓN N° 1135-2018/SBN-DGPE-SDDI

21. Que, en virtud de la documentación presentada en el considerando que antecede, se emitió el informe preliminar N° 15-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2018 (foja 134), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** la documentación técnica adjuntada por "el administrado" corresponde a un área de 1has 654 936 m²; **ii)** 3 795.00 m² se ubica dentro de la zona de dominio restringido; y, **iii)** en relación a la Resolución Directoral N° 0268-2015 MGP/DGCG, se confirma lo evaluado en el Informe Preliminar N° 425-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2017 (foja 88),

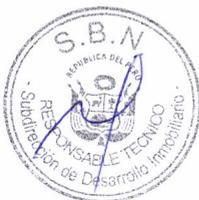
22. Que, mediante Oficio N° 169-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2018 (en adelante "el oficio"), se le requiere a "el administrado" lo siguiente: **i)** precisar el área materia de venta y adjuntar la documentación técnica (plano perimétrico, de ubicación y memoria descriptiva); y, **ii)** presentar el pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, respecto de las vías de acceso a la playa.

23. Que es conveniente precisar, que "el Oficio" fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa del 7 de noviembre del 2017 (S.I. N° 39036-2017), (calle Silvana N° 195 - Departamento 102 Urb, Chacarilla del Estanque, distrito de Surco). Sin embargo, dicha notificación, se realizó de manera errada, debido a que "el administrado" había consignado una nueva dirección en la solicitud del 15 de diciembre del 2017 (S.I. N° 44202-2017) (Av. Javier Mariátegui N° 143 - Int. 202, distrito de Jesús María) (fojas 97), motivo por el cual se procedió emitir el oficio N° 1999-2018/SBN-DGPE-SDDI, que recoge las observaciones de venta directa advertidas en "el Oficio", el cual fue diligenciado en la última dirección señalada por "el administrado". Sin embargo, fue devuelto toda vez que no se encontró a el administrado u otra persona en la primera visita realizada el 28 de agosto del 2018.

24. Que, en ese orden de ideas, se reiteró la notificación mediante oficio N° 2144-2018/SBN-DGPE-SDDI, el 06 de setiembre de 2018 (fojas 141), siendo dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (Panamericana Norte Altura Km. 1183-800, playa El Bravo, Quebrada Seca, Sector 3, distrito de Canoas de Punta Sal, Contralmirante Villar, Tumbes), sin embargo fue devuelto tal como consta en el Acta de Constancia de Notificación N° 001612 del 18 de setiembre del 2018 (foja 143).

25. Que, mediante Memorando N° 3383-2018/SBN-DGPE-SDDI de 4 de octubre de 2018 (fojas 145), se solicitó a la Unidad de Tramite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de "el Oficio", el cual fue publicado en el diario Expreso el 30 de octubre de 2018 (fojas 147), motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 26 de noviembre de 2018.**

26. Que, en tal sentido "el administrado" no ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas a su solicitud de venta directa dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento, debiéndose declarar inadmisibles



el presente procedimiento y disponerse el archivo definitivo una vez consentida la presente resolución.

27. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1565-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1323-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud venta directa presentada por **HUGO MICHEL LEMOINE CHACON**, por lo fundamentos expuestos en la presente resolución en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.4



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