

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0028-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 585-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PESQUERA CENTINELA S.A.C.** representada por Mónica Roció Ortiz Yzaga, mediante la cual peticionan la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 1 953,75 m², ubicado la avenida Industrial S/N del distrito de Tambo de Mora, provincia de Chincha y departamento de Ica, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 memorándum N° 02533-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10 de junio de 2022, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal deriva a esta Subdirección el escrito presentado el 10 de junio de 2022 (S.I. N° 11182-2022) por **PESQUERA CENTINELA S.A.C.** representada por Mónica Roció Ortiz Yzaga (en adelante "la administrada"), que requiere la desafectación administrativa y su posterior venta directa de "el predio", amparándose en el inciso b) del artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante "el Reglamento de la Ley de Playas") (foja 1).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de "el Reglamento" y cuyos

requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1030-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022 (fojas 3 al 9), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N°11052117 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 93038.
- ii. “El predio” según LAM referencial del PLANO PPCP-ICN-02, elaborado con información recabada en campo por el Plan de Protección y Cautela de Playas de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se encuentra totalmente en Zona de Dominio Restringido.
- iii. Corresponde al ámbito del proceso judicial, no concluido, Legajo N° 106-2020 Expediente Judicial N°198-2020. Materia legal: Reivindicación Judicial seguido por la SBN contra Pesquera Centinela SAC.
- iv. Forma parte del ámbito de mayor extensión incorporado al Portafolio Predial del Estado con código N° 1010-2020 (44 706,60 m2), con potencialidad no específica, sin propuesta de venta por subasta pública.
- v. “La administrada” no presentó la Resolución o Acuerdo de Consejo que apruebe el proyecto de interés nacional o regional, ni documento de pronunciamiento de la municipalidad provincial y distrital con respecto a las previsiones contenidas en sus planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano respecto a las vías de acceso a la playa.

- vi. Es un terreno ribereño al mar, parcialmente ocupado por edificación no identificadas y se encuentra dentro de una unidad inmobiliaria totalmente cercado que corresponde a un lote con presencia de actividad industrial y construcciones que abarcan aproximadamente el 30% de su extensión, cuya antigüedad es posterior a agosto del 2007, análisis sustentado en las imágenes satelitales del Google Earth.

10. Que, mediante escrito s/n presentado el 22 de setiembre de 2022 (S.I. N° 25132-2022)(fojas 10) “la administrada” adjunta los siguientes documentos: i) plano perimétrico-ubicación (fojas 13); ii) memoria descriptiva (fojas 14); iii) licencia de funcionamiento (fojas 15); iv) resolución Ministerial N°040-98-FE/NPP de 26 de marzo de 1998 (fojas 16); v) certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 18).

11. Que, en tal contexto mediante Oficio N° 03460-2022/SBN-DGPE-SDDI de 30 de setiembre de 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 20), esta Subdirección informó a “la administrada” que “el predio” se encontraría sujeto a la normativa especial de playas - Ley de Playas - Ley N° 26856 (en adelante “la Ley de Playas”) y “el Reglamento de la Ley de Playas”) las causales de procedencia para la desafectación posterior adjudicación (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.
- o Adicionalmente, se le informó que de acuerdo con el último párrafo del mencionado artículo 18° del referido Reglamento, 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”.
 - o Deberá remitir copia de la Resolución o Acuerdo de Concejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
 - o Deberá adjuntar, la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, realizado por ambos cónyuges.
 - o De acuerdo a lo establecido en el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”, deberá presentar la Resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM.

Para lo cual se le otorgó un plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 30 de setiembre de 2022 (fojas 22), en la casilla electrónica aprobada por Resolución N°0025-2021/SBN-GG del 6 de abril de 2021. En ese sentido, se tiene por notificado al haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4¹ del artículo

¹ Artículo 20. Modalidades de notificación 20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

(...)
20.4.
(...)

20° del "TUO de la Ley N° 27444". Por tal razón, el plazo de 30 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 16 de noviembre de 2022**.

13. Que, mediante escrito s/n presentado el 19 de octubre de 2022 (S.I. N° 27698-2022), la representante de "la administrada" solicita una audiencia presencial de orientación relacionada a la solicitud de desafectación la zona de dominio restringido en el Puerto de Tambo Mora, Chincha. En atención a dicho requerimiento, mediante Oficio N° 4023-2022/SBN-DGPE-SDDI de 19 de octubre de 2022 (en adelante "el Oficio 2"), esta Subdirección le comunica que existe la plataforma de REUNETE VIRTUAL, mediante el cual a través del Portal Web de la SBN: <https://www.gob.pe/sbn> o también de manera directa a través del enlace: <https://reunetevirtual.sbn.gob.pe/> e ingresar a la opción: Servicio de Atención Virtual o Presencial de Administrados "Reúnete Virtual", permite a los administrados, registrar sus solicitudes de atención virtual y ser atendidos mediante el uso de canales digitales o "Reúnete Presencial", permite a los administrados, ser atendidos de manera presencial solo con la persona designada por el área correspondiente.

14. Que, mediante escrito s/n presentado el 14 de noviembre de 2022 (S.I. N° 30724-2022) "la administrada" solicita una ampliación de plazo para subsanar observaciones y presenta el certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima. (fojas 31); por lo que, con Oficio N° 4772-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2022 (fojas 37) (en adelante "e oficio 3") se le otorgó una prórroga de 30 días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en "el Oficio", el cual fue notificado el 21 de noviembre de 2022 en la casilla electrónica, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 5 de enero de 2023**.

15. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en el Oficio que antecede, "la administrada" no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio 3"; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, queda expedito el derecho de "la administrada" para petitionar nuevamente la venta directa de "el predio", en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 0009-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0028-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **PESQUERA CENTINELA S.A.C.** representada por Mónica Roció Ortiz Yzaga, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica. En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25. Asimismo, se establece la implementación de la casilla única electrónica para las comunicaciones y notificaciones de las entidades del Estado dirigidas a los administrados. Mediante Decreto Supremo refrendado por la Presidencia del Consejo de Ministros se aprueban los criterios, condiciones, mecanismos y plazos para la implementación gradual en las entidades públicas de la casilla única electrónica.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI