



RESOLUCIÓN N° 1199-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **137-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **EDWIN TEOFILIO BERNALES QUITO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 256 165,77 m² (25.616577 ha) ubicado frente a la playa Sarapampa, al sur de Malpaso, altura de km 107 de la antigua carretera panamericana sur, en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima, 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”) y la Resolución N° 0066-2022/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 18 de enero del 2024 (S. I N° 01378-2024), **EDWIN TEOFILIO BERNALES QUITO** (“el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, para la ejecución de un proyecto de interés nacional en virtud del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, es decir la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado (fojas 2); y, **b)** ante proyecto (fojas 5).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que sustenta “la administrada” su solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

5. 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.

6. 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° DIR00002-2022/SBN”).

7. 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 complemente 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”.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0632-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo del 2024 (fojas 25), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21284401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Oficina Registral Cañete con CUS 144479.
- ii. “El predio” recae en zona acuática en aproximadamente 72 899,00 m² (28,46% de su extensión), el resto es una faja de terreno de ancho variable en el rango de 35 a 95 m que comprende zona de playa protegida, no siendo posible establecer si existe zona de dominio restringido (ZDR) al no contar con la LAM determinada por DICAPI.
- iii. “El administrado” solicita la venta directa por la causal de proyecto de interés, establecida en el inciso 2) del artículo 222 de “el Reglamento”, no obstante, no se ha presentado la resolución o Acuerdo de Consejo que declara de interés el proyecto que pretende ejecutar; así como, el proyecto declarado por el sector o la entidad competente de interés regional o nacional.
- iv. presenta la ficha técnica N° 1308-2019/SBN-DGPESDAPE de fecha de inspección 19.08.2019, señala que “el predio” se encuentra en zona de reglamentación especial (ZRE), es de naturaleza eriaza y ribereño al mar, se encuentra en zona de playa protegida, parcialmente ocupado por el lado noroeste por boulevard, duchas, y áreas verdes, el resto del predio se encuentra desocupado; además abarca área acuática debido a que el lado suroeste se encuentra a 40 m aprox. hacia el mar desde la LAM referencial visualizada en el día de la inspección

11. Que, en relación al área de 72 899,00 m² (28,46% de su extensión) se encontraría en zona acuática de competencia de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de conformidad por

lo dispuesto en el numeral 672.2 del artículo 672^{o1} y el artículo 673^{o2} del Decreto Supremo N° 015-2014-DE denominado “Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147”, por ende, esta Superintendencia no contaría con competencias para pronunciarse respecto a lo solicitado.

12. Que, en atención a lo señalado, el área de 183 266,77 m² de “el predio”, constituiría Zona de Dominio Restringido bajo la administración de esta Superintendencia.

13. Que, por lo que mediante Informe Preliminar N° 00911-2024/SBN-DGPE-SDDI de 12 de agosto de 2024 (fojas 30), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “los administrados”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

- Al respecto a lo advertido en el ítem ii) del décimo considerando, “el predio” se superpone según la Línea de Alta Marea referencial con la zona de dominio restringido; por lo que es necesario la presentación de la LAM aprobado por la entidad competente.
- Por otro lado, en caso que se ratifique lo evaluado que parte del área solicitada recaiga sobre Zona de Dominio Restringido se deberá encauzar, corresponde enmarcarse en la causal para la desafectación y adjudicación de predios que recaen en zona de dominio restringido (artículo 18° del Reglamento de la Ley N.º 26856 aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF).

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02300-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 35); requiriéndole a “el administrado”, que subsane lo siguiente: **i) deberá presentar la Resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM.** Siendo que, de superponerse con zona de plaza (bien de dominio público) deberá excluirse esa área, debiendo adjuntar nueva documentación técnica (plano perimétrico y ubicación y memoria perimétrica); **ii) precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” se sustenta su pedido para proceder con la desafectación;** **iii) deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda y respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse;** **iv) deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; y, v) deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales.** Otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (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”).

¹ Artículo 672.- Derechos de uso de áreas acuáticas otorgados por la Autoridad Marítima Nacional

(...) 672.2 El otorgamiento de derechos de uso de áreas acuáticas para los proyectos y actividades señaladas en los literales (c), (e), (g), (h), (i), (l), (m), (w), (x), (y), del párrafo anterior, se rigen por los correspondientes procedimientos administrativos establecidos por la Autoridad Marítima Nacional mediante normas complementarias, sin que los mismos tengan como requisito previo la obtención de una reserva de uso de área acuática.

² Artículo 673.- Autorización del derecho de uso de áreas acuáticas

673.1 La Autoridad Marítima Nacional otorga a las personas naturales o jurídicas la autorización del derecho de uso de área acuática, previa opinión favorable de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y en coordinación con los sectores involucrados, mediante resolución autoritativa por períodos de hasta treinta años, conforme a lo establecido en el numeral 11) del artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1147, los mismos que pueden ser renovados.

673.2 Las autorizaciones de derecho de uso de área acuática se ajustan a lo siguiente: a. La autorización de reserva de uso de área acuática, se otorga previamente a la obtención del derecho de uso de área acuática, mediante Resolución Directoral, expedida por la Dirección General, para los fines siguientes: (1) Para fines portuarios, por dos años, renovables por un año, cuando existan razones debidamente justificadas. (2) Para fines pesqueros y recreativos, por un año, renovables por un año, cuando hubiera razones debidamente justificadas. (3) Para fines de uso de área acuática distintos a los anteriormente señalados, por un período no mayor de seis meses, renovables por el mismo período, cuando hubiera razones debidamente justificadas. Se encuentra prohibida la ocupación no autorizada de área acuática, así como la ocupación y construcción parcial o total en área acuática reservada. b. La autorización de derecho de uso de área acuática es otorgada mediante Resolución Directoral de la Autoridad Marítima Nacional al administrado y comprende lo siguiente: (1) Derecho exclusivo autorizado y registrado en el Catastro Único de Áreas Acuáticas de la Autoridad Marítima Nacional, de uso del área acuática, columna de agua, lecho y subsuelo subyacente a aquel, para el desarrollo de la actividad acuática o proyecto específico presentado en el expediente que haya dado lugar a la autorización. El otorgamiento de dicha autorización no comprende el derecho de explotar los recursos naturales existentes en el área otorgada, ni en la columna de agua, ni en su lecho o subsuelo subyacente; tampoco comprende autorización alguna para el desarrollo de actividades controladas por otras entidades de la administración pública. (2) La obligación de cumplir la normativa referida a la protección del medio ambiente acuático y a la seguridad de la vida humana que resulte aplicable a la actividad que realice en las áreas acuáticas otorgadas en derecho de uso. (3) La certificación de inspección técnica a cargo de la Dirección de Hidrografía y Navegación de término de obra de las instalaciones acuáticas que permita contar con las coordenadas finales de posicionamiento de la obra, área ocupada y dispositivos de señalización náutica; los mismos que a su vez son registrados en las Cartas y Publicaciones Náuticas.

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **20 de agosto del 2024**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “los administrados”, según consta el acuse de recibo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.9 del Artículo 59° del Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412”³. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **5 de septiembre del 2024**.

16. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” 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.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y el Informe Técnico Legal N° 1239-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDWIN TEOFILIO BERNALES QUITO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

³Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024