

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0784-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N°. 904-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MANOLO EDUARDO DOMINGUEZ SUAREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 35 084 m², ubicado en el distrito y provincia Sechura, departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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 escritos presentados el 09 y 24 de noviembre del 2020 (S.I. N° 19044-2020 y S.I. N° 20557-2020) **MANOLO EDUARDO DOMINGUEZ SUAREZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1 a 3 y fojas 28 a 30). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 4 y foja 31); **b)** declaraciones juradas por concepto de impuesto al patrimonio predial (PU y HR) emitida por la Municipalidad Provincial de Sechura, certificadas por notario Carlos Enrique Lau Chufon con fecha 17 de setiembre del 2020 (fojas 5 a 6); **c)** Resolución Gerencial N° 03332-2017-MPS-GM/GDU de fecha 28 de agosto del 2017 emitido por la Municipalidad Provincia de Sechura, certificado por notario Juan Manuel Quinde Razuri con fecha 17 de setiembre del 2020 (fojas 7 a 10); **d)** acta de constatación e inspección ocular, certificada por notario Carlos Enrique Lau Chufon con fecha 17 de setiembre del 2020 (foja 11); **e)** certificado de posesión emitido por la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura, certificada por notario Carlos Enrique Lau Chufon con fecha 17 de setiembre del 2020 (fojas 12 a 14); **f)** cinco (05) tomas fotográficas (fojas 15 a 19); **g)** plano perimétrico y de ubicación, y memoria descriptiva (fojas 20 a 21 y fojas 35 a 36); **h)** certificado de búsqueda catastral

emitido por la Oficina Registral de Piura (fojas 22 a 24 y fojas 32 a 34); **i)** memoria descriptiva y plano perimétrico-ubicación (PU-01) signados por arquitecto Jorge García Saavedra (fojas 25 a 27).

4. Que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

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 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”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01205-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre del 2020 (fojas 37 a 45) el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra totalmente inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11143704 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 90231.
- ii)** De la revisión de la información de la Base Gráfica Institucional (Directorio DICAPI) relacionada con la Línea de Alta Marea (LAM), se advirtió que no se cuenta con información de dicha línea en esa zona; sin perjuicio de ello, se procedió a trazar una línea LAM de carácter referencial, a partir de la cual, se advierte que “el predio” se superpondría en: **i)** 16 724,83 m² (47,67% de “el predio”) con Zona de Dominio Restringido; y, **ii)** 18 359,17 m² (52,33% de “el predio”) no recae en Zona de Playa Protegida; sin embargo, deberá ser ratificado con la determinación de la Línea de Más Alta Marea con la respectiva Resolución de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (“DICAPI”).
- iii)** Según el portal del SICAR y la Base Temática de Comunidades Campesinas del Gobierno Regional de Piura, se advierte que “el predio”.
- iv)** Consultada la base gráfica temática de procesos judiciales que obran en esta Superintendencia, se

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

advierde que “el predio” recae parcialmente en 28 844,04 m² (82,21% de “el predio”), en un proceso judicial de Acción de Cumplimiento interpuesto por la Fundación Comunal San Martín de Sechura contra la SBN (no concluido).

- v) De la visualización de las imágenes Google Earth se advierde que, en el período del 2011 al 2019, “el predio” se encuentra sin delimitación física alguna, encontrándose en la condición de desocupado.

10. Que, en atención a lo advertido en el **ítem iii)** del considerando precedente, tal como se le puso en conocimiento a “el administrado” con Oficio N° 847-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de febrero del 2021 (fojas 54 a 55), mediante Oficios Nros. 3813 y 3818-2020/SBNSDDI del 30 de diciembre del 2020 (fojas 46 a 50), reiterados con Oficios Nros. 335 y 336-2021/SBNSDDI del 29 de enero del 2021 (fojas 51 a 53), esta Subdirección solicitó al Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura y a la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Piura, respectivamente; informen si “el predio” se encuentra afectado por Comunidades Campesinas; sin embargo, a la fecha, el requerimiento efectuado no ha sido atendido por dichas Entidades. En tal sentido, de conformidad con el artículo 98° de “el Reglamento”, se continuará con la evaluación con la información que obra en el expediente.

11. Que, mediante escrito de fecha 25 de marzo de 2021 (S.I. N° 07396-2021) (fojas 56 a 57) “el administrado” adjunta el informe pericial signado por ingeniero Jorge Luis Garabito Barba (fojas 58 a 67); en el cual se solicita que se continúe con el proceso de venta directa respecto del área de 16 724,83 m² (47,67% de “el predio”) al encontrarse bajo la administración de esta Superintendencia, y por lo tanto se prescinda de la evaluación del área de 18 359,17 m² (52,33% de “el predio”). Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **i)** vistas fotográficas de pericia de parte (foja 68); **ii)** planos perimétricos y de ubicación, y memoria descriptiva signadas por ingeniero Jorge Luis Garabito Barba 25 de marzo del 2021 (fojas 69 a 73); y, **iii)** certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (foja 74). Lo antes indicado, es reiterado por “el administrado” mediante escrito presentado el 19 de mayo del 2021 (S.I. N° 12404-2021).

12. Que, asimismo, estando a lo advertido en el **ítem ii)** del noveno considerando de la presente Resolución, tal como se le informó a “el administrado” con Oficio 1138-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo del 2021 (fojas 79 a 80), esta Subdirección mediante Oficio N° 1109-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 77 a 78), solicitó a “DICAPI” sirva remitir los documentos técnicos y digitales, sobre las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada respecto de “el predio”. Dicho requerimiento a “DICAPI” fue reiterando mediante Oficio N° 1525-2021/SBNSDDI del 22 de abril del 2021 (foja 81); sin embargo, ante la falta de atención de dicho requerimiento, es que, mediante Oficio N° 2186-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de junio del 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 82 a 85), esta Subdirección le informó a “el administrado” lo advertido respecto de “el predio”, requiriéndole la presentación de la siguiente documentación: **i)** Resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM, conforme lo establece el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”; **ii)** Reformular su pedido a fin de que se remita al área que recaiga sobre zona de playa protegida, para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente; **iii)** Precisar en cuál de las causales de sustenta su pedido para proceder con la desafectación de acuerdo al 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”); **iv)** Adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, de acuerdo al último párrafo del artículo 18° de “el Reglamento de Playas”; y, **v)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

13. Que, si bien en “el Oficio” se le requiere a “el administrado” que reformule su pedido excluyendo el área de 18 359,17 m² (52,33% de “el predio”) por encontrarse en zona de playa protegida; lo cierto es que, de una evaluación integral del presente procedimiento, se determinó que dicha área se encuentra en un ámbito en el que se descarta la superposición con zona de playa protegida, y por lo tanto, se debe regir por el marco normativo del “TUO de la Ley” y “el Reglamento”. En esa línea, siendo que “el administrado” invoca la causal d) del derogado artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN (ahora regulada en el

inciso 4 del artículo 222° de “el Reglamento”²), corresponde señalar lo advertido en el ítem v) del noveno considerando de la presente Resolución, en el sentido que se advirtió que “el predio” se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación física alguna; motivo por el cual no se acredita la posesión exigida anterior al 25 de noviembre del 2010. En ese contexto, y estando además a lo desarrollado en el décimo primer considerando de la presente Resolución; corresponde ratificar la evaluación respecto al área que recaería en zona de dominio restringido (16 724,83 m²) y requisitos exigidos en “el Oficio” para su desafectación y adjudicación.

14. Que, siguiendo esa línea, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “el administrado” el plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) 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, atendiendo a lo descrito en el considerando precedente, y de conformidad con lo señalado en el artículo 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”, concordado con el artículo 39° y el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

15. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue remitido al correo electrónico señalado “el administrado” en su solicitud: alvaur2@hotmail.com, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”³; sin embargo, al no haber contado con el acuse de recibo respectivo, se procedió a la notificación vía Courier, de conformidad con el tercer párrafo del inciso 20.4 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”⁴. En tal sentido, “el Oficio” fue notificado el 28 de junio del 2021, en el domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución (fojas 86 a 89); en ese sentido, se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.1⁵ del artículo 21 de “el T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de (02 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, **venció el 16 de agosto del 2021.**

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 94), “el administrado” no presentó documentación a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, sin perjuicio de lo indicado en el considerando precedente, corresponde indicar que mediante Oficios N° 0918/2021 y N° 0759-2021/2021, presentados el 14 y 15 de julio del 2021 (S.I. N° 17993-2021 y S.I. N° 18102-2021), respectivamente; “DICAPI”, informó, entre otros, del estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM), cuya aprobación fue determinada mediante Resolución Directoral N° 0393-2021/MGP/DGVG de fecha 07 de junio del 2021 (fojas 90 a 93); lo que deberá ser puesto en conocimiento de “el administrado” a fin de que sea considerado de volver a presentar su solicitud de venta directa.

² **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

4.Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente la actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acreditan indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

³ **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.4 El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello.

⁴ En caso de no recibirse respuesta automática de recepción en un plazo máximo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, se procede a notificar por cédula conforme al inciso 20.1.1, volviéndose a computar el plazo establecido en el numeral 24.1 del artículo 24.

⁵ **Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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 Informe de Brigada N° 801-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1086-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MANOLO EDUARDO DOMINGUEZ SUAREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario