



RESOLUCIÓN N° 0262-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° **078-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JESÚS LUIS ARROYO PIMENTEL**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 34 270,91 m², ubicada en el sector Playa Hermosa del distrito de Corrales, provincia y departamento de Tumbes, 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 Oficio N° 251-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-PEGM presentado el 31 de julio de 2023 (S.I. N° 19939-2023), el Gobierno Regional de Tumbes, representado por la Subgerente de Acondicionamiento Territorial Arq. Paúl Edwin Gonzáles Mendoza (e) traslada la solicitud del señor **JESÚS LUIS ARROYO PIMENTEL** (en adelante “el Administrado”), quien solicita la adjudicación en venta directa de “el predio” (fojas 2). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** copia del Informe Legal N° 105-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-AAEC del 4 de julio de 2023 (fojas 2-reverso al 4); **b)** copia del Informe N° 056-2023/ GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-ASRA del 3 de julio de 2023 (fojas 5 al 8); **c)** copia de nota de coordinación N° 003-2023/ GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-JJSP. Del 26 de junio de 2023 (fojas 8-reverso); **d)** copia del Informe N° 017-2014/ GRT-GGR-GRPPAT-SGAT-DDBV del 13 de mayo de 2014 (fojas 9 al 10); **e)** anexos de panel fotográfico (fojas 10-reverso al 12); **f)** copia del acta de inspección del 28 de marzo de 2014 (fojas 12-reverso); **g)** copia de solicitud de anexar requisitos pendientes a expediente N° 0001567 (19.03.14) [fojas 13]; **h)** copia del certificado de búsqueda catastral, atención N° 2013-33614 (reingreso) [fojas 13-reverso al 14]; **i)** copia de Oficio N° 411-2014-GOB.RE.TUMBES.DRAT-D del 16 de abril de 2014 (fojas 14- reverso); **j)** copia del Oficio V.200-122 del 2 de febrero de 2012 (fojas 15); **k)** copia del Oficio N° 117-2014/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-GR del 26 de marzo de 2014 (fojas 15-reverso); **l)** copia de solicitud de adjudicación de terreno en venta directa de “el Administrado” (fojas 16); **m)** copia del documento nacional de identidad de “el Administrado” (fojas 16-reverso); **n)** copia de la declaración jurada de marzo de 2014 (fojas 17); **ñ)** copia de habilitación profesional del 18 de marzo de

2014 (fojas 18); o) memoria descriptiva suscrito por arquitecto, Julio Ramírez Núñez (fojas 19 al 24); p) 12 fotografías (fojas 25 al 28); y, q) copia de la declaración jurada de autovaluo del año 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012 con sello del 1 de octubre de 2012 (fojas 28-reverso al 34).

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el Administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00174-2024/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero del 2024 (fojas 35 al 38), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la evaluación efectuada por el Gobierno Regional de Tumbes, se advierte lo siguiente:
 - “El predio” gráficamente presenta superposición parcial con el predio matriz denominado: “Predio La Cruz”, inscrito en la Ficha N° 1471 que continúa en la partida registral N° 04000391 del Registro de Predios de Tumbes, a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI), según el Informe Legal N° 105- 2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-AAEC de fecha 04/07/2023.
 - Se encuentra ubicado totalmente en Zona de Dominio Restringido, franja de 200 metros a continuación de la franja de 50 metros (Área de Playa) paralela a la Línea de Alta Marea (LAM), ámbito que se encuentra dentro de los alcances de la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son de bienes de uso público, inalienable e imprescriptible y establece Zona de Dominio Restringido.
- ii) De la consulta realizada a la base gráfica cartográfica de predios del Estado a través del aplicativo GEOCATASTRO y a la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, respecto a la titularidad de “el predio” se advierte lo siguiente:
 - 34 087.77 m² (99.47%) recae con el ámbito de mayor extensión denominado “Predio La Cruz”, inscrito a favor del Estado, representado por el Ministerio de Agricultura y Riego (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI), en la Ficha N° 1471 que continúa en

- la partida registral N° 04000391 del Registro de Predios de Tumbes, con CUS 52670.
- 183.14 m² (0.53%) se encuentra comprendido en ámbito sin antecedente registral.
- De la lectura de la partida registral N° 04000391, se advierte múltiples independizaciones y transferencias, no pudiendo establecer gráficamente el área remanente de dicho predio.

iii) De la consulta al visor de la Base Gráfica Registral de la Sunarp se advierte:

N°	Partida (O.R. Tumbes)	CUS	Titular	Área (m ²)	%
1	04000391	52670	El Estado - MIDAGRI	1,461.72	4.27
2	04009141	---	Paracas S.A.	4,768.46	13.91
3	Con duplicidad Registral PE N° 4000391 y PE N° 4009141	52670 ---	El Estado - MIDAGRI Paracas S.A.	28,040.73	81.82
Total				34,270.91	100.00

- iv) De la lectura de las partidas indicadas en el cuadro precedente, se establece que el primero, es de propiedad del Estado, representado por la MIDAGRI, inmatriculado bajo el Título N° 2019 de fecha 03/06/1994, en mérito de la Resolución Directoral N° 1259-DZRAI-DR-77 de fecha 28/11/1977 (RD que declara como dominio del Estado) y Resolución Directoral N° 042-94-RG-SRT-DSRAT de fecha 03/06/1994 (inscripción más reciente); mientras que el segundo, es de propiedad de la empresa PARACAS S.A., cuya independización recae en el Título N° 2441 de fecha 22/03/2003, realizado de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 5154, trasladado del Tomo 0009 Fojas 275 (hoy partida registral N° 04003038 del Registro de Predios de Tumbes), que fuera inmatriculado bajo el Título N° 00709 de fecha 10/11/1977 (inscripción más antigua).
- v) “El predio” recae totalmente en Zona de Dominio Restringido, de acuerdo a la Línea de Alta Marea aprobado por Resolución Directoral N° 707-2017 MGP/DGCG, de fecha 21 de agosto de 2017. Por lo que, el área residual de 1 461.72 m² (4.27%), deberá ser evaluado en el marco de lo dispuesto en la Ley de Playa y su Reglamento.
- vi) Respecto a la situación física de “el predio”, corresponde a un terreno ribereño al mar, de topografía plana, suelo de textura arenosa, en su mayor extensión se encuentra desocupado con presencia de plantaciones propias de la zona, sin actividad alguna y sin cerco que restrinja el acceso de terceros, advirtiendo únicamente una edificación techada en el parte central del extremo suroeste, que data del 2014, según las imágenes satelitales del Google Earth, de los periodos 2007 - 2022.

10. Que, a fin de proseguir con la evaluación del presente expediente, se efectuó la revisión integral de la solicitud de ingreso descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, del cual se desprende que “el Administrado” presentó su solicitud de adjudicación de terreno en venta directa ante el Gobierno Regional de Tumbes con fecha 19 de marzo de 2014; en razón a ello, se verificó en la plataforma del Servicio de Consultas en Línea del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC, el Documento Nacional de Identidad de JESUS LUIS ARROYO PIMENTEL identificado con D.N.I N° 43378623, observando que figura CANCELACIÓN POR FALLECIMIENTO.

11. Que, en tal sentido de conformidad con el numeral 197.2 del artículo 197¹ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, (en adelante “TUO de la Ley 27444”), también pondrá fin al procedimiento la resolución que así lo declare por causas sobrevenidas que determinen la imposibilidad de continuarlo.

12. Que, al respecto el autor Juan Carlos Urbina señala que “(...) la muerte de la persona natural ocasiona la conclusión de los procedimientos que persiguen intereses estrictamente personales (...)”. Por tanto, deberá declararse la conclusión de la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”, debiendo archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

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-

¹ Artículo 197.- Fin del procedimiento

197.2. También pondrá fin al procedimiento la resolución que así lo declare por causas sobrevenidas que determinen la imposibilidad de continuarlo.

VIVIENDA, el "ROF de la SBN", la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 0271-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2024 y el Informe de Brigada N° 00180-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar la **CONCLUSIÓN** de la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JESÚS LUIS ARROYO PIMENTEL**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

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