

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0614-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1312-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **IGNACIO VALERA VARGAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 3.1776 ha (31, 776.00 m²), ubicado en la zona denominada Quebrada Seca, distrito Canoas de Punta Sal, provincia Contralmirante Villar, 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 50° y 51° 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”), 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 Oficio N° 404-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-PEGM presentado el 11 de octubre del 2023 (S.I. N° 27805-2023) el Gobierno Regional de Tumbes traslada el pedido de **IGNACIO VALERA VARGAS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sin señalar causal del artículo 22° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** informe legal N° 159-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-AAEC de 12 de setiembre de 2023 (fojas 3); **b)** informe N° 085-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-ASRA de 11 de setiembre de 2023 (fojas 8); **c)** nota de coordinación N° 022-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPATSGAT-AAEC de 10 de agosto de 2023 (fojas 14); **d)** informe legal N° 028- 2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-AAEC de 24 de mayo de 2023 (fojas 15); **e)** partida registral N° 04003815 del Registro de Predios (fojas 16); **f)** copia de documento nacional de identidad (fojas 17); **g)** plano de ubicación y perimétrico (fojas 18); y, **h)** memoria descriptiva (fojas 24).

4. 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” 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” y 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 201-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2024 (fojas 25) en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono de “el predio” de acuerdo con las coordenadas consignadas en el plano perimétrico y ubicación, en sistema de proyección UTM- Datum WGS84, se determina un área gráfica que corresponde al área solicitada, sin embargo, se advierte desplazamiento hacia el noroeste de aproximadamente 63 m y ligera rotación en la misma dirección, según plano de ubicación presentado. Para efectos del presente análisis se rectifica el desplazamiento, por lo que la ubicación es de carácter referencial sujeto a la presentación de nuevos documentos técnicos que rectifique las deficiencias de las coordenadas de georreferenciación.
- ii. En tal contexto “el predio” recaería en dos (2) ámbitos de mayor extensión inscritos en el registro de Predios de Tumbes, a su vez registrados en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, según detalle:

Area m2	%	Partida Reg. O.R. Tumbes	Titular	CUS
22,417.00	70.55	(Ficha 5939) PE 04003815	Estado – GORE Tumbes (Hda. Quebrada Seca)	49702
9,359.00	29.45	11041302	Estado	118007
31,776.00	100.00			

- iii. Se descarta duplicidad registral con el inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la Ficha N° 0385 – PE 04000056.
- iv. El área de 28 457.00 m² (representa el 89,56% de “el predio”) en Zona de Dominio Restringido, en adelante “área disponible”, y
- v. El área de 3 319,00 m² (representa el 10.44% de “el predio”) en zona adyacente, de competencia del Gobierno Regional de Tumbes.
- vi. Se superpone parcialmente con dos procesos judiciales no concluidos de materia legal Impugnación de Resolución Administrativa, asociado al CUS 118007, de legajo N° 173-2014 y N° 206-2015, interpuesto por la empresa The American Investment Company Limited contra la SBN.
- vii. “El administrado” no adjuntó a su solicitud los requisitos requeridos para el procedimiento de venta directa de predios que recaen en zona de dominio restringido.
- viii. “El predio”, es eriazó ribereño al mar, presenta forma irregular, relieve variado y suelo de textura arenosa propio del litoral; recae en zona con patrón de ocupación no compatible, es así que, la poligonal se superpone parcialmente con ámbitos delimitados con cercos de palos, al interior una construcción de un piso levantada en base a madera, esteras y calamina aparentemente sin vivencia, al costado un tanque de polietileno y plantación de palmeras entorno que abarca aprox. el 5% de su extensión, el resto es área libre de ocupación, Análisis sustentado en imagen satelital de jun-2023 e inspección técnica del 15.07.2021 (Inf. Preliminar N° 03444-2021/SBNSDAPE).

10. Que, mediante Informe Preliminar N° 560-2024/SBN-DGPE-SDDI de 18 de abril de 2024 (fojas 31), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- i) A fin de tener la certeza de la ubicación exacta de “el predio” y realizar la evaluación técnica resulta necesario que presente, debiendo además para ello presentar la documentación técnica siguiente:
 1. Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, ángulos y medidas apropiadas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
 2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.
 3. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área corregida;
- ii) Adjuntar la documentación respecto al “área disponible” ya que se ha determinado que se encuentra en zona de dominio restringido sobre la cual está esta Superintendencia tiene competencia para evaluar el presente procedimiento, por lo que corresponde enmarcarlo 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):
 - 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 –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 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; o, para 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.*

- Asimismo, 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 de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley N° 26856; ello en atención al último párrafo del artículo 18° “el Reglamento de la Ley de Playas.
- iii) 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. (Dicha declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, debe indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución).
- iv) Adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”.

11. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 01739-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2024 (fojas 37) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) 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, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 24 de abril del 2024, siendo recibida por Hipólito Alaya, identificado con DNI N° 87296320 (portero), motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en el inciso 21.4¹, del artículo 21 del “TUO de la Ley N.º 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 19 de abril del 2024.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “el administrado” no cumplió con 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 la presente 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.

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; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 560-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 643-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **IGNACIO VALERA VARGAS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

¹ 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

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. 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