



RESOLUCIÓN N° 0705-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **1150-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JHEERSSON GUTIERREZ GUERRERO** representado por Moisés Enrique Yarleque Panta, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 182 236.97 m², ubicado al sur oeste del distrito de Sechura, Provincia de Sechura y Departamento de Piura, 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 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (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”), 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 16 de agosto de 2023 (S.I. N° 21983-2023), **JHEERSSON GUTIERREZ GUERRERO** representado por Moisés Enrique Yarleque Panta (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Memoria Descriptiva - Plano de ubicación y localización - Plano perimétrico, documentación técnica firmada por el Arq. Moisés Enrique Yarleque Panta con CAP 26872; **b)** Oficio N° 1291-21 de fecha 21 de Julio del 2022; **c)** Certificado de búsqueda Catastral Publicidad N° 2023-4465284; **d)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; y, **e)** Declaración jurada de fiscalización.

4. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2023 (S.I. N° 34058-2023) “el administrado”, otorga la autorización para que las Notificaciones sean enviadas al correo electrónico: **meyarlequepanta@gmail.com**.

5. Que, en ese sentido 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”).

6. 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”.

7. Que [PG1][DRPA2] el numeral 142.1) del artículo 142° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de Ley N° 27444”), que dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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, 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.

10. 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

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01217-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se superpone en ámbitos de mayor extensión inscritos a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en 132,164.95 m² (72.52%), en la partida registral N° 11141189 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, anotado en el SINABIP con código CUS N° 89843 y en 50,072.02 m² (27.48%) en la partida registral N° 11148608 anotado en el SINABIP con código CUS N° 92743.
- ii) Se superpone en 50,072.02 m² (27.48 %) con Zona de Dominio Restringido, el área restante se ubica en zona adyacente a playa protegida siendo del dominio privado del Estado, análisis que se realiza con una LAM de carácter referencial.
- iii) Se superpone con la concesión minera N° 700001516 denominada “Virrilla 2016”, cuyo titular es la Compañía minera agregados Calcáreos S.A de sustancia no metálica, en situación vigente.

- iv) Presenta superposición parcial (27.48 %) con ámbito incorporado al Portafolio Predial del Estado según cuadro:

Código Acto	Acto recomendado	Código Portafolio
89843-00002	No especificado	1152-2020

- v) De la visualización de imágenes históricas del periodo 2006-2021, se visualiza que “el predio” se encuentra en condición de totalmente desocupado.

12. Que, corresponde indicar que, en atención a lo advertido en el ítem ii) del considerando que antecede, se determinó, que “el predio” es ribereño al mar, por lo que se consultó el visor geográfico de la Zona de Playa Protegida de esta Superintendencia, que contiene información de la línea de más alta marea (LAM) y el límite de la franja ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a esta, no encontrando información de LAM oficial, por lo que el análisis se realizó con una LAM referencial. Es pertinente mencionar que de acuerdo a lo indicado en el numeral 100.2. del artículo 110° de “el Reglamento”, en caso el predio colinde con la Zona de Playa de Dominio Restringido y el ente rector del SNBE no cuente con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “DICAPI”) que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 05497-2023/SBN-DGPESDDI del 11 de diciembre del 2023 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo siguiente:

- i) Deberá presentar la resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM, conforme lo establece el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”;
- ii) De ser el caso de ratificar lo determinado en gabinete, deberá considerar lo siguiente:
 - A) **El área de 50,072.02 m² (27.48 %)** que recaería en Zona de Dominio Restringido, de competencia de la SBN, deberá ser evaluada en el marco de la Ley de Playas N° 26856 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF, en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”; de acuerdo a los artículos 16° y 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”. Asimismo, deberá encauzar su solicitud en el marco de las causales de procedencia de desafectación y ulterior adjudicación establecidas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”. En tal sentido, deberá presentar lo siguiente:
 - 1) 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.
 - 2) Asimismo, deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las provisiones 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”.
 - 3) Además, de conformidad con el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento” 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; considerando que de acuerdo al artículo 60° de “el Reglamento” en

caso sea un proyecto de interés nacional, la declaración deberá ser emitida mediante Resolución Suprema, como rango mínimo. Por su parte, en caso sustente la venta directa en un proyecto de interés regional deberá adjuntar el Acuerdo de Consejo Regional que lo declara como tal.

B) En cuanto al **área de 132,164.95 m² (72.52%)** que se encontraría sobre zona de dominio privado del Estado, es decir que no estaría afectada por Zona de Dominio Restringido, resulta necesario que “el administrado” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, siendo en el presente caso con el numeral 2) del artículo 222° del Reglamento; por lo cual deberá presentar lo siguiente, de conformidad con el inciso 2) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”:

- a) En el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda.
- b) En el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente. La declaración, de ser el caso complementado 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

iii) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”

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 los considerandos precedentes, 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 “TUO de Ley N° 27444”.

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 27 de diciembre de 2024 al correo electrónico: meyarlequepanta@gmail.com, sin embargo, no se obtuvo el acuse de recibo respectivo; por lo que en virtud del inciso 20.4¹ del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, se procedió a notificar a la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido el 01 de febrero de 2024 por “el administrado”, quien se identificó con el D.N.I. N° 45410729; por lo que, de conformidad con el numeral 21.1² del artículo 21° del TUO de Ley N° 27444, “el administrado” ha sido debidamente notificado, siendo que, el plazo otorgado venció **el 18 de marzo de 2024**.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “la administrada” no ha presentado 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del

¹ 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.

² **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

Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Resolución N.° 0055-2024/SBN-GG, el Informe Brigada N° 00373-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0737-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JHEERSSON GUTIERREZ GUERRERO** debidamente representado por Moisés Enrique Yarleque Panta, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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:

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI