

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL
DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

El Expediente N° **1333-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por el Gobierno Regional de Tumbes, nos traslada su solicitud de **OLIVIA ARCE AGURTO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 975,78 m², ubicado en Los Pinos del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar 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 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° 373-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-PEGM presentado el 27 de setiembre del 2023 (S.I. N° 26478-2023), la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes, traslada la solicitud de OLIVIA ARCE AGURTO ("la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** informe legal N° 153-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-AAEC de 5 de setiembre de 2023 (fojas 3); **b)** informe N° 076-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-ASRA de 5 de setiembre de 2023 (fojas 8); **c)** nota coordinación N° 020-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-AAEC de 10 de agosto de 2023 (fojas 16); **d)** informe legal N° 077-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-AAEC de 9 de junio de 2023 (fojas 17); **e)** acta de inspección (fojas 19); **f)** copia de documento nacional de identidad (fojas 20); **g)** nota coordinación N° 229-2012/GOBIERNO REGIONAL TUMBES.PR-GGRSGR de 06 de agosto de 2012 (fojas 22); **h)** oficio N° 984-2011/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPATGR de 15 de noviembre de 2011 (fojas 25); **i)** carta poder (fojas 26); **j)** memoria descriptiva (fojas 31); **k)** plano de ubicación y localización (fojas 33);

l) plano perimétrico (fojas 34); **m)** 4 fotos (fojas 35); **n)** oficio N° 738-2009/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-GR de 14 de agosto de 2009 (fojas 37); **o)** informe N° 206-2009/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-AA-CMBV de 7 de agosto de 2009 (fojas 38); **p)** declaración jurada (fojas 40); **q)** certificado de habilitación (fojas 44); **r)** memoria descriptiva (fojas 45); **s)** perfil del proyecto (fojas 51); **t)** oficio N° 1061-2008/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-GR de 01 de octubre de 2008 (fojas 52); **u)** informe N° 042-2008/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-AL-IGAG de 2 de octubre de 2008 (fojas 53); **v)** oficio N° 794-2008/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-GR de 14 de julio de 2008 (fojas 56); **w)** oficio N° 4384-2008-DIRTEPOL-T/CS-ZORRITOS de 4 de junio de 2008 (fojas 58); y, **x)** declaración jurada (HR y PU) del año 2007, 2006 (fojas 77).

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° DIR00002-2022/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 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”.

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 ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 303-2024/SBN-DGPE-SDDI de 4 de marzo de 2024 (fojas 78) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. El área de 741.59 m² (representa el 76 % de “el predio”), forma parte Fundo Predio Pan Viejo Zorritos inscrito a favor de Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 49664.
- ii. El área restante de 234.19 m² (representa el 24 % de “el predio”), no cuenta con inscripción registral.
- iii. El área de 800.43 m² (representa el 82.03% de “el predio”) recae sobre área de dominio restringido franja de 200 metros de competencia de la SBN de conformidad con la Ley N° 26856 y su Reglamento.
- iv. Se ubica en zona ribereña al mar, con topografía plana y suelo de textura arenosa, se observa cerco perimétrico de material rustico palos, el predio se encuentra desocupado

10. Que, en relación al área de 234.19 m² (representa el 24 % de “el predio”) no es de propiedad del Estado, razón por la cual no es posible disponer dicha área concordado con el artículo 76° de “el Reglamento”¹.

11. Que, al haberse determinado que el área de es 741.59 m² (representa el 76 % de “el predio”), es un bien que recae en zona de dominio restringido bajo competencia de esta Superintendencia, por lo que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello las causales de procedencia que se enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

12. Que, mediante Informe Preliminar N° 636-2024/SBN-DGPE-SDDI de 20 de mayo de 2024 (fojas 84), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, 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:

- a) El área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad es el área 741.59 m² (representa el 76 % de “el predio”), (en adelante “área disponible”), por lo que, “la administrada” deberá indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto de “área disponible”.
- b) 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.
- c) 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”.
- d) 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.
- e) Deberá aclarar su estado civil e indicar, de ser el caso el nombre de su cónyuge, por lo deberá presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos cónyuges, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, salvo que cuente con régimen de separación de patrimonios, que, de ser el caso, se deberá agregar la partida registral del registro personal donde consta inscrito.

13. Que, por lo antes expuesto y toda vez que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 01890-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo del 2024 (fojas 95) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 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 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 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue enviado a la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo notificado bajo puerta conforme se adjunta del Acta de notificación bajo puerta el 11 de junio de 2024 previa primera visita realizada el 10 de junio de 2024 (Acta de constancia N° 930-320022-11), motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el inciso 21.5.², 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 dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **27 de junio del 2024**.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “la administrada” 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 transferencia predial 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 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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 636-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1124-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **OLIVIA ARCE AGURTO** 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² 21.5. En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.