

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1522-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **434-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ANTHONY JAIR ALBURQUEQUE NIZAMA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 900 m² ubicado en el distrito de la Brea -Negritos, provincia de Talará y 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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, 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 s/n presentado el 11 de marzo de 2024 (S.I N° 06328-2024), **ANTHONY JAIR ALBURQUEQUE NIZAMA** (en adelante "el Administrado"), solicitó la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el cual fue derogado por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento" por lo que dicho requerimiento se evaluó de acuerdo a la causal de venta directa prevista en numeral 4 de artículo 222° de "el Reglamento". Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, "el Administrado" adjuntó la siguiente documentación: **a)** Copia del certificado de búsqueda catastral N° 765814 de fecha 03.03.2023, emitido por la Oficina Registral de Sullana; **b)** Copia de la constancia

de posesión de fecha 14.10.2021, emitida por la Municipalidad Distrital La Brea – Negritos a favor de Anthony Yair Albuquerque Nizama y Esmeralda Milagros Ramírez Atoche; y, **c)** Documentación técnica con firma del Ingeniero Pedro José Ripalda Faning con CIP 59613, con coordenadas PSAD56 y WGS84, Zona 18 Sur (Memoria descriptiva, Plano Ubicación-Localización n.º U-01 de fecha 04.02.2022 y Plano Perimétrico n.º P-01 de fecha 04.02.2022).

4. Que, en ese sentido el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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 218.1 del artículo 218º de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189º de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del artículo 56º 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00970-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El Administrado” presentó documentación técnica con cuadro de datos en coordenadas UTM en DATUM PSAD 56 y WGS84– Zona 17 Sur, resultando en un área de gráfica de 900 m², que se corresponde con el área materia de interés. Sin embargo, se evidenció desplazamiento de la poligonal por deficiencia técnicas de las coordenadas consignadas al contrastarlo con el Plano de Ubicación-Localización N.º U-01 y la imagen satelital del Google Earth. Por lo que se procedió a rectificar en gabinete el desplazamiento advertido cabe mencionar que la ubicación es de carácter referencial, sujeto a verificación en campo, de corresponder.
- ii. De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del Geocatastro y el Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se superpone totalmente sobre el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 45908.
- iii. Adicionalmente, el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC) N° 765814 de fecha 03.03.2023 que presentó “el Administrado”, indica que el área materia de evaluación presenta superposición con la partida matriz N.º11023138, verificándose el análisis anteriormente expuesto.
- iv. En vista que se encuentra es ribereño al mar, se procedió con la evaluación de la aplicación de “la Ley de Playas”, por lo que, se utilizó la Línea de más Alta Marea (LAM) y la línea de la franja de los cincuenta (50) metros paralela a la LAM, aprobada por Resolución Directoral n° 393-2021- MGP/DICAPI del 07.06.2021, advirtiéndose que “el predio” recae totalmente en la franja de 200 metros a continuación de la franja de 50 metros paralela a la LAM. Aunado a ello, se efectuó la revisión de Geo Imágenes del GEOCATASTRO, encontrándose la ortofoto (PRTK491_20220914_PIURA313_RTK) cuyo barrido abarca ámbito donde se encuentra “el predio” de esta forma se observa que el área recae sobre un terreno casi plano, no se observa accidente geográfico que determine una línea de rompimiento de la continuidad geográfica, por tanto, se establece que “el predio” recae totalmente zona de dominio restringido, por ende, se encuentra dentro del alcance de “la Ley de Playas” y “el Reglamento de la Ley de Playas”.
- v. Sobre la situación física temporal y su ocupación de “el predio”, se procedió con la consulta a las imágenes satelitales más actualizadas del Google Earth, del 18 de junio del 2024, en la cual se observó que se encuentra aproximadamente a 89 m del muelle artesanal de la Brea Negritos, su accesibilidad es por la ruta muelle a 818 m de la Carretera Talara – Negritos, es de topografía casi plana, no se advierte cerco perimétrico o delimitación física que restrinja el acceso de terceros, estando en condición de desocupado, no se advierte desarrollo de actividad alguna. Sin perjuicio de ello, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

11. Que, en atención a lo descrito en ítem iv) del considerando precedente, se advierte que “el predio” recae en zona de dominio restringido, sobre la cual deberá previamente evaluarse un procedimiento de desafectación conforme a la normativa de la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido (en adelante “Ley de Playas”), aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”).

12. Que, en esa línea, corresponde que “el Administrado” enmarque su solicitud de venta directa en una de las causales para la desafectación y adjudicación de predios que recaen en zona de dominio restringido (artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”), debiendo considerar lo siguiente:

- i. 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 solo 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.
- ii. 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 de Playas”; ello en atención al último párrafo del artículo 18° “el Reglamento de la Ley de Playas”.

En el mismo tenor, según el inciso 6 del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” señala lo siguiente: (...) Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido con el objeto de ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el/la solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y el documento previsto en el inciso 2 del artículo 222 y el inciso 2 del numeral 223.2 del artículo 223° del Reglamento y el inciso 2 del numeral 6.2 de la presente Directiva, para acreditar la declaración del proyecto como de interés nacional o regional. (...) Por lo tanto, “los Administrados” deberá remitir copia de la Resolución o Acuerdo de Concejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. Dicha declaración, de ser el caso, tendrá que ser complementada por sus anexos o antecedentes, además deberá indicar la ubicación y el área reformulada necesaria para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución.

13. Que, mediante Informe Preliminar N° 01090-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de setiembre de 2024, 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 directa, de cuya revisión se advierte que los documentos con los que pretende acreditar formalmente la causal de venta directa no se constituyen como idóneos para tal efecto, razón por la cual, mediante Oficio N° 02523-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2024 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “el Administrado” lo siguiente:

- a) Enmarcar en algunas de las causales para la desafectación y adjudicación de predios que recaen en zona de dominio restringido en virtud del artículo 18°¹ de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

¹ Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

- a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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.
- b) La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados

- b) Presentar el requisito establecido en el último párrafo del artículo 18^{o2} de “el Reglamento de la Ley de Playas” y el requisito descrito en el inciso 2³ del numeral 223.2 del artículo 223^o de “el Reglamento”.
- c) La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)⁴ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”)

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles (para el caso de Piura)⁵, 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^o de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146^o del “TUO de la Ley 27444”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue debidamente notificado el 16 de octubre de 2024, al domicilio de “el Administrado”, señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por su familiar, Maria Atoche Trinidad, identificada con Documento Nacional de Identidad (D.N.I) N° 03858665 según consta en el cargo de notificación, razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el inciso 20.1.1. del numeral 20.1 del artículo 20^o del “TUO de la Ley 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles

con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, 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 y las disposiciones del presente Reglamento.

² Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

(...)

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, 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 y las disposiciones del presente Reglamento.

³Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(...)

2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.

⁴ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

⁵ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 4 de noviembre del 2024.

15. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “TUO. de la Ley 27444”, dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier 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”.

16. 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 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 Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 1575-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANTHONY JAIR ALBURQUEQUE NIZAMA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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° 18.1.1.4

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