

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0107-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **705-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO TADAYUKI MORITANI DIAZ** y **JESSICA SCAVINO JOKEL**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 611,26 m², ubicado en el lote 12, manzana 04, sector Bonanza, a la margen izquierda de la Carretera Panamericana Norte (PE-1N), en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito en la partida registral N° 04002906 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 49693 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito s/n presentado el 26 de setiembre de 2024 (S.I N° 28015-2024), **ALEJANDRO TADAYUKI MORITANI DIAZ Y JESSICA SCAVINO JOKEL** (en adelante “los Administrados”), solicitaron la venta directa de “el predio”, invocando la causal de posesión consolidada prevista en numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “el Administrado” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) N° 09995098 del Sr. Alejandro Tadayuki Moritani Diaz; **b)** Copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) N° 10059076 de la Sra. Jessica Scavino Jokel; **c)** Documentación Técnica en coordenadas UTM WGS84 – Zona 17S, suscrito por el Arq. Cesar Nelson Diaz Ueno (CAP N°5267), de fecha setiembre de 2023 [Memoria descriptiva Lote 12. o Planos de Perimétrico – Ubicación (PP-01)]; **d)** Copia de Partida Registral N°04002906 de la Oficina Registral

Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura; **e)** Escritura pública de Transferencia de Posesión con fecha 27.03.2014; **f)** Certificado de Posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar con fecha 23.09.2004; **g)** Acta de Inspección Ocular Judicial con fecha 04.10.2009; **h)** Constancia de Posesión de un lote de 2,096 m² con fecha 04.10.2009; **i)** Sustento de Pagos Municipales 2012, 2013, 2020 (HR y PU); y, **j)** Recibo de Agua con suministro N°01282632 - Aguas de Tumbes S.A. (2014 y 2017).

3. Que, es importante señalar 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 en el artículo 222¹ de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100² y 223³ de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

² Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.
2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.
4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
 - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
 - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
 - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

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

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
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.

00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022-SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

4. Que, aunado a ello, 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.

5. Que, en esa misma línea, el inciso 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.

6. Que, por su parte, 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 inadmisibile 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, bajo dicho contexto, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento, mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

8. Que, en torno a lo expuesto en la normativa glosada de 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas afines que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

-
3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
 - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.
 4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
 5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los Administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01145-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) “Los Administrados” presentaron documentación técnica con cuadro de datos en coordenadas UTM en DATUM WGS84– Zona 17 Sur, resultando en un área de gráfica de 611,26 m², que se corresponde con el área materia de interés.

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 el Gobierno Regional de Tumbes, en la partida registral N° 04002906 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 49693.

iii) Revisada la partida registral N° 04002906 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes se advierte lo siguiente:

- Corresponde a un terreno denominado “Predio Rústico Peña Redonda” del distrito de Zorritos.
- En el Asiento C00004, se realiza la transferencia de dominio interestatal a favor del Estado – representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en virtud a la Puesta a Disposición aprobada por el entonces Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI, a través de la Resolución Ministerial N°0205-2016-MINAGRI de fecha 16 de mayo de 2016.
- En el Asiento D00004, corre inscrita una anotación de demanda, en mérito a la Resolución N° DOS de fecha 25 de abril 2017 expedida por el Juez del Juzgado Mixto de Contralmirante Villar, que concede medida cautelar de anotación de demanda, sobre proceso de prescripción adquisitiva de dominio seguido por el demandante “El Refugio de Huacura S.A.C.”, tramitado en el expediente N°029-2015-26-2603-JM-CI-01. Es preciso indicar que no obra inscripción que levante dicha medida cautelar en el resto de la partida registral. Al respecto, se consultó el aplicativo de procesos judiciales de la SBN, no encontrando registrado dicho proceso judicial, por lo que no se ha logrado identificar su ubicación.
- Se han realizado distintas anotaciones de independización, tanto de la SBN como del GORE Tumbes, por lo cual no se precisa un área remanente.

iv) En vista que se encuentra 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° 256-2020/MGP/DGCG, advirtiéndose que un área de 23,38 m² (3.82% de “el predio”) recae en zona de playa y 587,88 m² (96.18% de “el predio”) recae sobre de 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) Existe superposición con el Banco Natural de Especies del litoral de Tumbes, con la Concesión Minera No Metálica “Tierramarte” y con el Lote XXIII de exploración petrolera de la Compañía UPLAND OIL AND GAS LLC.

vi) Consultado el visor GEOCATMIN del INGEMMET, se observa superposición parcial con la Concesión Minera No metálica, denominada “Tierramarte” (Catastro Minero 010305023) en situación vigente.

- vii) Revisado el visor de Mapa de Lotes de Contrato de Perú Petro, presenta superposición total con el Lote XXIII de la Compañía UPLAND OIL AND GAS LLC, sucursal del Perú con licencia de exploración aprobada mediante decreto Supremo N°062-2007- EM.
- viii) Según el visor Geocatastro – SBN se visualiza superposición total con el proceso judicial con N° de Legajo 413-2019, Expediente Judicial: 050-2019, materia legal: Reivindicación Judicial, demandante: SBN, demandado: Antonio de Rivera Gargurevich, estado: No concluido.
- ix) Sobre la situación física temporal y su ocupación, se procedió con la consulta a las imágenes satelitales más actualizadas del Google Earth del 22 de diciembre del 2023, en la cual se observó que se encuentra ubicado en zona litoral, de topografía llana. Se accede a través de la Red Vial Nacional PE-1N, se encuentra cercado por madera y carrizo; y en su interior se encuentra ocupado por vegetación y una aparente construcción con características físicas no visibles con la imagen satelital. Asimismo, se puede visualizar, en las imágenes de Street View de Google Earth de fecha 05.2024, que se encuentra delimitado por carrizo y madera, y se observa plantaciones agrícolas.

10. Que, es pertinente mencionar que el literal b) del artículo 1° del Reglamento 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 “la Ley de Playas”), aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), establece como una de las finalidades del referido reglamento es la de establecer las causales y procedimientos para la desafectación y adjudicación de las áreas ubicadas en la zona de dominio restringido.

11. Que, en atención a lo descrito en ítem iv) del décimo considerando de la presente resolución, se advierte que un área de 23,38 m² (equivalente al 3.82 % de “el predio”) recae sobre zona de playa y lo restante: un área de 587,88 m² (96.18% de “el predio), recae en zona de dominio restringido, por lo tanto, se tiene lo siguiente:

- Sobre el área de 23,38 m², se determinó que recae sobre zona de playa, por tanto, constituye un bien de uso público, inalienable e imprescriptible, conforme a lo establecido en el artículo 1° de la “Ley de Playas”⁴, bajo la competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI). En consecuencia, esta Superintendencia no puede aprobar ningún acto de disposición sobre el área en mención.
- Respecto al área de 587,88 m² que recae en zona de dominio restringido, se deberá evaluar previamente un procedimiento de desafectación conforme a lo regulado en el artículo 94° de “el Reglamento” y la normativa de la “Ley de Playas” y “el Reglamento de la Ley de Playas”.

12. Que, en ese sentido, ha quedado establecido que el área bajo titularidad del Estado, superpuesta con Zona de Dominio Restringido bajo competencia de esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales que en principio no es de libre disponibilidad pero que podría disponerse previa desafectación administrativa y cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa pertinente, equivale a una extensión de 587,88 m² [96.18 % de “el predio” (en adelante “área reformulada”)], situación que corresponde informar a “los Administrados”, de modo que manifiesten si desean reformular su pedido de venta directa en función del “área disponible”, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6.4)⁵ de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

⁴ **Artículo 1.-** Las playas del litoral de la República son bienes de uso Público, inalienables e imprescriptibles. Se entiende como playa el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

⁵ **Directiva N° DIR-00002-2022/SBN**

6.6.4. En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica a el/la solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule

13. Que, en esa línea, “los Administrados” deberán enmarcar 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 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 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” deberán 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.*

14. Que, mediante Informe Preliminar N° 01330-2024/SBN-DGPE-SDDI de 20 de diciembre de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “los Administrados”, a fin de determinar si han cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se advierte que los documentos con los que pretenden acreditar formalmente la causal de venta directa no se constituyen como idóneos para tal efecto, razón por la cual, mediante Oficio N° 02922-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2024 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “los Administrados”, lo siguiente:

- a. Precisar si reformulan el área materia de venta directa en función del “área reformulada”.
- b. 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”.

su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta.
Si el/la solicitante no accede al replanteo de área, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

- c. 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^{o6} de “el Reglamento de la Ley de Playas”.
- d. Presentar el requisito descrito en el inciso 2⁷ del numeral 223.2 del artículo 223^o de “el Reglamento”, para acreditar la declaración del proyecto como de interés nacional o regional.
- e. Presentar el requisito establecido en el último párrafo del artículo 18^{o8} de “el Reglamento de la Ley de Playas”.
- f. Los documentos deberán estar acompañados de una declaración jurada, suscrita por “los Administrados”, acerca de su autenticidad, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)⁹ 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 tal efecto se les otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)¹⁰, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo

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

7 Artículo 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.

8 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.

9 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.

¹⁰ 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.

correspondiente en virtud del numeral 189.2¹¹ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1¹² del artículo 146° del “TUO de la Ley 27444”.

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue debidamente notificado el 30 de diciembre de 2024, al domicilio de “los Administrados”, señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por su familiar, Clever Quispe Bravo, identificado con Documento Nacional de Identidad (D.N.I) N° 46125028 según consta en el cargo de notificación contenido en la CORRESPONDENCIA-CARGO N° 00028-2025/SBN-GG-UTD, razón por la cual se tiene por válidamente notificado el referido Oficio, de conformidad con lo señalado en el inciso 20.1.1¹³ del numeral 20.1 del artículo 20° del “TUO de la Ley 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 17 de enero del 2025.

16. Que, al respecto, es preciso indicar que el numeral 142.1) del “TUO de La Ley 27444” dispone lo siguiente: *“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 lo siguiente: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*. (la cursiva es nuestra)

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “los Administrados” no cumplieron 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 puedan 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.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de acuerdo con el Art. 54° del “ROF de la SBN”.

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° 0107-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2025.

¹¹ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

(...)

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

¹² **Artículo 146.- Término de la distancia**

146.1 Al cómputo de los plazos establecidos en el procedimiento administrativo, se agrega el término de la distancia previsto entre el lugar de domicilio del administrado dentro del territorio nacional y el lugar de la unidad de recepción más cercana a aquél facultado para llevar a cabo la respectiva actuación.

¹³ **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALEJANDRO TADAYUKI MORITANI DIAZ Y JESSICA SCAVINO JOKEL**, 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