

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0665-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° 699-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **GHINO DAGOBERTO CASTILLO RAMIREZ**, a través del cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 27 464.85 m², ubicado en el Sector Cabo Blanquillo, distrito de El Alto, provincia de Talara, 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 derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022 en mérito a lo establecido en el 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 11 de setiembre de 2023 (S.I N° 26274-2024), **GHINO DAGOBERTO CASTILLO RAMIREZ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando las causales 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 al 2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado; b) declaración jurada de haber pagado todos

los impuestos municipales de Ley desde el año 2008 hasta el año 2024; c) plano perimétrico/ubicación; d) memoria descriptiva; e) solicitud de autorización y derecho de publicidad exterior presentado ante la Municipalidad Distrital de El Alto; f) comprobante de caja de la Municipalidad Distrital de El Alto; g) liquidación de deuda tributaria del año 2016 al 2022; h) Carta N° 32-01-2023-GR-MDE del 27 de enero de 2023 emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto; i) liquidación de deuda tributaria del 2024; j) liquidación de deuda tributaria del 2008 al 2023 y 2009 al 2017; k) Hoja Resumen de Declaración Jurada de Autoevaluó emitido por la Municipalidad Distrital El Alto del 03 de julio de 2024 correspondiente a los años 2024 al 2008; l) PU Declaración Jurada de Autoevaluó emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto del 03 de julio de 2024 correspondientes a los años 2008 al 2024; y, m) acta de constatación ocular de verificación de hecho emitido por el juzgado de paz de única nominación de El Alto del 7 de octubre de 2018.

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° 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 complemente 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01207-2024/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2024, el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “El administrado” solicitó un área de 27 464.85 m², para lo cual presento un plano perimétrico con datos técnicos DATUM WGS84, UTM 14, lo que permitió la reconstrucción y ubicación de “el predio”, advirtiéndose que este cuenta con un área gráfica de 27 465.85 m², existiendo discrepancia con el área solicitada, por lo que el área gráfica resultante será considerada en la presente evaluación.
- ii. Se encuentra superpuesto en un área de 26 027.30 m² (94.76% de “el predio”) con la partida registral N° 11006159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 90449; y, 1 438.09 m² (5.24% de “el predio”) se encuentra

superpuesto con la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.

- iii. De la lectura de la partida registral N° 11006159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, se advierte que esta corre inscrita a favor del Estado (asiento C0001). Asimismo, de la revisión de la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, se advierte que esta corre inscrita a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (asiento C0007).
- iv. De acuerdo a la ubicación de “el predio” y en función de la proyección realizada a una paralela referencial a 200 metros de la paralela a 50 metros de la Línea de más Alta Marea aprobada por Resolución N° 393-2021MGP/DICAPI del 07 de junio de 2021, obtenida de la base temática de esta Superintendencia, se advierte que el predio solicitado recaería aproximadamente en un área de 13 951.78 m² (50.80 % de “el predio”) con el área de zona de dominio restringido.

En atención a lo indicado, corresponde precisar que sobre dicha área se encuentra en trámite el Expediente N° 535-2023/SBNSDAPE, en el cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, viene evaluando la determinación de la Zona de Dominio Restringido de dicho sector, advirtiéndose además que conforme al Plano de Diagnóstico N° 1585-2023/SBN-DPGE-SDAPE del 12 de julio de 2023, “el predio” recaería sobre una pendiente mayor del 20%, constituyendo un factor natural de rompimiento de la continuidad geográfica.

- v. De la revisión de la plataforma del INGEMMET – GEOCATMIN, se observa que “el predio” recae en su totalidad sobre la concesión minera N° 700001120 denominada Canterita 2C, titular INKATERRA S.A.C, estado titulado y situación vigente.
- vi. De la visualización del histórico de imágenes satelitales de Google Earth periodo 2009 al 2023, se aprecia que en la imagen satelital del 08 de diciembre de 2009 y la imagen satelital del 18 de mayo de 2023, se observa que “el predio” no presenta ocupación ni delimitación.

10.Que, en atención a lo advertido en el ítem iv) del considerando precedente, esta Subdirección mediante Memorando N° 00041-2025/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2025, le solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, se sirva a informar el estado del Expediente N° 535-2023/SBNSDAPE. Al respecto, mediante Memorando N° 00115-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2025, la SDAPE atendió lo requerido, informando que resultaría factible declarar la Zona de Dominio Restringido sobre un área 16 356.87 m², la cual aún se encuentra en evaluación de la referida Subdirección, por cuanto, el saneamiento físico legal ha sido regulado como un procedimiento que se apertura de oficio.

11.Que, en tal sentido resulta pertinente mencionar que si bien “el predio” corresponde a un área inscrita a favor del Estado, también lo es que se ha determinado que se encontraría superpuesto en un área de 13 951.78 m² (50.80 % de “el predio”) con la zona de dominio restringido, por lo que, respecto de dicha área se debe tener en consideración lo indicado en el artículo 94¹ de “el Reglamento” correspondiente a la desafectación de predios de zona de dominio restringido y lo indicado en el Reglamento de la Ley de Playas aprobado con mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), a fin de realizar de actos de disposición sobre lo mismos.

12.Que, mediante el Informe Preliminar N° 00211-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2025, se emitió el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado” a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales y comunes de la solicitud de venta directa, en tal sentido, de la evaluación efectuada se ha determinado, lo siguiente:

¹ Artículo 94.- Desafectación en zonas de dominio restringido: La desafectación de predios estatales comprendidos en la zona de dominio restringido es aprobada por la SBN de acuerdo con la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 050- 2006-EF.

- a) Respecto del área de 13 951.78 m² correspondiente 50.80% de “el predio”, al encontrarse inscrita a favor del Estado y estar superpuesta de manera referencial con la Zona de Dominio Restringido, corresponde aplicar lo prescrito en la Ley N° 26856 denominada la Ley de Playas (en adelante “Ley 26856”) y “el Reglamento de la Ley de Playas”.

En tal sentido, el artículo 2° de la “Ley N° 26856” considera como área de zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista a continuidad grafica en toda esa área, sobre esa línea el artículo 18° de “el Reglamento de Ley de Playas” en su artículo 18° enumera las siguientes causales de desafectación – procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue derechos sobre terrenos comprendidos en zona de dominio restringido, siendo que solo procederá la desafectación cuando sea solicitada para los siguientes fines: i) 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, ii) 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, cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular, como es el caso en concreto, deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubiquen “los predios”, 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”.

En atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido solo procederá para los fines descritos en los párrafos superiores del presente documento, debiendo para ello “el Administrado” cumplir con los requisitos de forma señalados.

- b) Por otro lado, de considerar el administrado replantear el área requerida, deberá reformular su pedido y reducir el área solicitada a 13 695.07 m²(49.2 % de “el predio”) la cual corresponde a un predio de dominio privado del Estado.
- c) Asimismo, toda vez que alega invocar su requerimiento en las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, se procedió a la evaluación de los requisitos establecidos en el artículo 223°, advirtiéndose que:
- i. Los recibos de liquidación de árbitros municipales expedidos por la Municipalidad Distrital de El Alto han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.
 - ii. Las declaraciones juradas de autovaluo (HR), correspondientes a los años 2004 al 2008, expedidas por la Municipalidad Distrital de El Alto han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.
 - iii. Las declaraciones juradas de autovaluo (PU), correspondientes a los años 2008 al 2024, expedidas por la Municipalidad Distrital de El Alto, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.

Cabe precisar que además en el ítem de determinación del autovaluo datos de la construcción consignada en las referidas declaraciones juradas de autovaluo, se advierte que corre la anotación de terreno sin construir.

- iv. El acta de constatación ocular de verificación de hecho emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de El Alto ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.

13. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00352-2025/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2025 (en adelante “el Oficio 1”); indicándole “el Administrado”, lo siguiente:

- a) “El predio” se encuentra superpuesto en un área de 13 951.78 m² (50.80% de “el predio”), de manera referencial con la Zona de Dominio Restringido, razón por la cual se encuentra bajo los alcances de “la Ley de playas” y “el Reglamento de la Ley de Playas” ; y, el área de 13 695.07 m²(49.2 % de “el predio”) superpuesto con dominio privado del Estado.
- b) Deberá precisar la causal de venta directa sobre la cual ampara su petitorio.
- c) De manifestar su conformidad con continuar el procedimiento respecto del área de “el predio” que se superpone con dominio restringido deberá presentar los requisitos establecidos en la “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley Playas.
- d) De considerar pertinente reformular el área solicitada requiriendo el ámbito de dominio privado del Estado, deberá presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3) del numeral 6.2 de la “la Directiva.
- e) Deberá presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documentos en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

14. Que, corresponde precisar que mediante “el Oficio 1”, se le otorgó a “el Administrado” un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (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.º 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”).

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio 1”, fue notificado el 21 de marzo del 2025, en la dirección consignada mediante la S.I N° 36065-2024 según consta la correspondencia – cargo N° 04530-2025/SBN-GG-UTD; en ese sentido se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.1.2 del numeral 20.1 del artículo 20° del “T.U.O de la Ley N° 27444”, siendo que el plazo otorgado venció el 07 de abril de 2025.

16. Que, mediante escrito presentado el 24 de marzo de 2025 (S.I N° 09532-2025); “el Administrado” solicitó que en atención a las observaciones advertidas en “el Oficio 1” se le otorgue una prórroga al plazo otorgado, a fin de poder subsanar lo requerido.

17. Que, en ese sentido, respecto del requerimiento de ampliación de plazo presentado por “el Administrado”, esta Subdirección resolvió mediante el Oficio N° 00447-2025/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2025 (en adelante “el Oficio 2”) , ampliar el plazo para subsanar las observaciones recaídas en “el Oficio 1” por de diez (10) días hábiles, mas el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir de la notificación del referido oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en atención a lo indicado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”.

18. Que, es preciso señalar que “el Oficio 2” fue notificado en la casilla electrónica habilitada por “el Administrado” según consta en el acuse de recibo del 14 de febrero de 2025; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.8 del Artículo 59° del Decreto Supremo N° 075-2023-PCM “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del

Decreto Legislativo N° 1412². Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas en “el oficio”, siendo que el plazo otorgado venció el 24 de abril de 2025.

19. Que, al respecto, de la revisión de los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 1” en el plazo ampliado a través de “el Oficio 2”.

20., Que, por lo antes indicado, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 1”; debiéndose por tanto declararse inadmisibile su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

21. Que, queda expedito el derecho de “el Administrado” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente; debiendo considerar además que se realizará la evaluación integral del requerimiento, realizándose las consultas a las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 000281-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0677-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **GHINO DAGOBERTO CASTILLO RAMIREZ**, por los fundamentos 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024