



## **RESOLUCIÓN N° 0596-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 770-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **KARYN JANET RODRIGUEZ CÓRDOVA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 427,50 m<sup>2</sup>, ubicado, en el Sector Zorritos, del distrito de Zorritos, provincia Contralmirante Villar del departamento de Tumbes, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Carta N° 348-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS del 08 de setiembre del 2017 (S.I. N° 30889-2017) (foja 01), el Gobierno Regional de Tumbes deriva el expediente administrativo de **KARYN JANET RODRIGUEZ CÓRDOVA** (en adelante "la administrada"), quien solicita la venta directa de "el predio" para desarrollar un proyecto turístico de interés Regional de "Construcción de un Hospedaje Turístico", es decir en el marco de lo establecido en la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **1)** Informe Legal N° 000127-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CRMZ del 26.07.2017, que a fin de que proceda la desafectación y adjudicación de conformidad con lo establecido en el inciso a) del artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856 (fojas 02); **2)** copia literal de la partida registral N°11024648 del registro de Predios Rurales Zona Registral N° I-Sede Piura, Oficina Registral de Tumbes, (fojas 75 ); **4)** Título archivado N° 2014-00000311, expedido por SUNARP (fojas 17) **5)** Resolución Directoral N 00020-2016-GOB-REG TUMBES-DIRCETUR-DR (fojas 58) **6)** Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 68), **7)** memoria descriptiva y plano perimétrico - ubicación de "el predio" ( foja 70).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado pretende la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS que aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante el TUO de la LPAG), 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° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

9. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, revisada la documentación técnica, así como los antecedentes registrales de “el predio” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1327-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018 (fojas 92), complementado mediante Informe Preliminar N° 308-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2019 (fojas 96), según los cuales se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Se superpone parcialmente en un área aproximada de 271,81 m<sup>2</sup> (representa el 63,58 %) con el ámbito del predio denominado “Terreno Eriazo”, inscrito en la Partida N° **11024648** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, de propiedad del **Estado Peruano** con registro CUS N° **80546** y predio “remanente” de 15 409,81 m<sup>2</sup> inscrito en la partida N° **11024886** de la Sección Especial de Predios Rurales Zona Registral N° I-Sede Piura, Oficina Registral de Tumbes, de propiedad del **Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes** con registro CUS N° **96395**.

ii) se superpone parcialmente en un área de 155,57 m<sup>2</sup> (representa el 36,39%) con el predio “remanente” de 15 409,81 m<sup>2</sup> inscrito en la partida N° **11024886** de la Sección Especial de Predios Rurales Zona Registral N° I-Sede Piura, Oficina Registral de Tumbes, de propiedad del **Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes** con registro CUS N° **96395**.

iii) y el área restante de 0,12 m<sup>2</sup> (representa el 0,03%) con el ámbito inscrito en la partida N° **11031644** de propiedad de **Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, con registro CUS N° 117639. Cabe indicar, que esta área es el resultado del ligero desplazamiento que existe en el polígono de “el predio”, producto de sus coordenadas, por lo que no se considerará para la presente evaluación, en tanto que según su plano presentado no hay superposición con el vecino colindante.

iv) Existe duplicidad parcial entre la partida N° 11024886 del Estado-GORE Tumbes y 11024648 Estado-SBN, verificándose que la partida N° 11024886, ha sido independizado de la Partida Matriz N° 04001365 “Hacienda “Pan viejo” (inscripción más antigua).

v) se encuentra en Zona de Dominio Restringido, conforme la información gráfica de la Línea de Alta Marea que obra en los **Planos** de códigos “**T-1**” y “**T-2**”, conforme lo aprobado en la Resolución Directoral N° 1644-2018 MGP/DGCG del 17 de diciembre de 2018.

vi) de la Resolución Directoral Regional N° 0000020-2017-GOB-REG.TUMBES-DIRECTUR-DR-DT del 02.11.2016 emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, que aprueba la viabilidad del Proyecto Turístico de Interés Regional Sectorial para la “Construcción Hospedaje Turístico” corresponde a “el predio”.

**12.** Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido, estará sujeto a lo establecido en la normativa especial de playas - Ley de Playas - Ley N° 26856 (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), asimismo de la lectura de la Resolución presentada en su solicitud se puede colegir que la causal en la que se enmarca del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”<sup>[1]</sup>, sería la causal a), siendo que sólo procederá a la adjudicación 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.

**13.** Que, en tal sentido esta Subdirección emitió el Oficio N° 1182-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 98), en el que se solicitó a “la administrada” que presente el requisito de forma que se establece en el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, concretamente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio, 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” y “el Reglamento de la Ley de Playas”; (...), tal como lo exige la causal invocada; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, tres (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente

**14.** Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, el 12 de marzo de 2020, siendo recibida por Juan José Rodríguez Sánchez, quien se identificó con DNI N° 00208487, indicando ser el padre de “la administrada”; por lo que se la tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4<sup>[2]</sup> del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **06 de julio de 2020**.<sup>[3]</sup>

**15.** Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 672-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 670-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **KARYN JANET RODRIGUEZ CÓRDOVA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N. 20.1.1.4

### **VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

### **FIRMADO POR:**

## **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

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

#### **[2] Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal**

"21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado".

[3] En el presente caso, se debe tener en cuenta que mediante Decreto de Urgencia No 029-2020 se declaró la suspensión por 30 días hábiles, desde el 21 de marzo hasta el 6 de mayo de 2020 del cómputo de plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos, suspensión que fue prorrogada hasta el 10 de junio de 2020, en aplicación a lo dispuesto en el Decreto de Urgencia No 053-2020.