



**RESOLUCIÓN N° 0344-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 072-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **KARYN JANET RODRÍGUEZ CÓRDOVA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 427,50 m<sup>2</sup> ubicado en el ubicado en el Sector Zorritos del distrito de Zorritos, provincia Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 esta Superintendencia .
3. Que, mediante escrito presentado el 8 de enero de 2021 (SI N° 00444-2021), KARYN JANET RODRÍGUEZ CÓRDOVA (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando encontrarse en posesión de “el predio” desde el año 2009, sustentando su requerimiento en la causal literal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de presentarse la solicitud (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple de la Resolución Directoral N° 00020-2016-GOB.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 18); b) copia simple de la carta N° 048-2020-MPCVZ-GlyDUR-EAAC emitida por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar –Zorritos del 30 de octubre del 2020 (fojas 20); y, c) copia simple del informe N° 206-2020/MPCVZ-SGCYOT-JJRM emitido por la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos del 29 de octubre del 2020 (fojas 21).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222°<sup>[1]</sup> de “el Reglamento”

6. Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 341-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2021 (fojas 26) en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) “El predio” de 427,50 m2 objeto de venta directa, se superpone parcialmente:

- En un área aproximada de 271,90 m2 (representa el 63,60 % de “el predio”) con el ámbito del predio denominado “Terreno Eriazo”, inscrito en la partida registral N° 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, de propiedad del Estado Peruano con registro CUS N° 80546 y en duplicidad con el predio “remanente” de una área de 15 409,81 m2 inscrito en la partida registral 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 (fojas 30).

- En un área de 155,60 m2 (representa el 36,39 % de “el predio”) con el predio “remanente” de una área de 15 409,81 m2 inscrito en la partida registral 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 (fojas 35).

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

<sup>[1]</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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

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.

iii) “El predio” 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.

v) De la Resolución Directoral Regional N° 0000020-2017-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-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”.

vi) Se encuentra dentro de un área considerada para Desarrollo Portuario denominada “Área de Desarrollo marítimo – Zorritos”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2012/MTC de fecha 11 de agosto 2012.

10. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud. Razón por la cual, mediante Oficio N° 01086-2021/SBN-DGPE-SDDI de 15 de marzo de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 45), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole que presente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Distrital donde se ubica “el predio” 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; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

11. Que, “el Oficio” fue notificado dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 19 de marzo de 2021 al no encontrarse presente “la administrada”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 18 de marzo del 2021. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 2, Color: Crema); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444<sup>[2]</sup>. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días hábiles por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 15 de abril de 2021.

12. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 48) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de 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.

13. Que, no obstante, a lo expuesto corresponde precisar que habiéndose declarado inadmisibles el presente procedimiento no corresponde adecuar el presente procedimiento de acuerdo a la normativa indicada en el cuarto considerando; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente. Asimismo, de requerirse nuevamente la venta directa de “el predio” en mérito al inciso vi del décimo considerando de la presente resolución, deberá realizarse la consulta a la Autoridad Portuaria Nacional.

<sup>[2]</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 0362-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 389-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISBLE** la solicitud de venta directa formulada por **KARYN JANET RODRÍGUEZ CÓRDOVA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N.º 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**