

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0822-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 843-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MERCEDES MAYHUA DE BLICHFELDT**, representada por Flory Elisabeth Mayhua Vivanco, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 046,26 m², ubicada en el Sector Bocapan, altura del kilómetro 1232 + 450, distrito Zorritos, provincia Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, 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, (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA(en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 escrito presentado el 05 de agosto del 2021 (S.I. N° 20064-2021) **MERCEDES MAYHUA DE BLICHFELDT**, representada por Flory Elisabeth Mayhua Vivanco (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando las causales 2) y 3) de “el Reglamento” (fojas 1 a 4). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** vigencia de poder inscrita en la partida registra N° 22964062 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima (fojas 5 a 7); **b)** planos de ubicación y perimétrico, y memoria descriptiva signados por arquitecto Amed Ruiz Ruiz (fojas 8 a 11); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Tumbes (fojas 12 a 15); **d)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (foja 16); **e)** declaraciones juradas de autovaluo – impuesto al valor del patrimonio predial (PU y HR) emitidos por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, por concepto de los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015,

2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 (fojas 17 a 47); y, **f)** estudio técnico de proyecto denominado “Comparación de ubicación de terreno de posesión en Bocapán – Zorritos” (fojas 48 a 177).

4. 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.

5. Que, el procedimiento 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”.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1170-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2021 (fojas 178 a 182), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 183 a 229), con CUS N° 49664.
- ii)** Recae en Zona de Dominio Restringido, de acuerdo a la Línea de Alta Marea (L.A.M.) aprobada con Resolución Directoral N° 537-2016/MGP/DGCG, de fecha 20 de junio del 2016.
- iii)** De acuerdo a la consulta realizada al Geoportal del mapa de lotes de contrato de PerúPetro, “el predio” recae en 2 540,04 m² (50,34%) con el lote Z-1, operadora “Pacific Off Shore Perú S.R.L.” y en 2 506,22 m² (49,66%) con el lote XXIII, operadora “Upland Oil and Gas Llc, Sucursal Del Perú”; no advirtiéndose infraestructura propia de la actividad de exploración y explotación de hidrocarburos.
- iv)** De la visualización de las imágenes Google Earth se advierte que, en la imagen del 25 de noviembre del 2020, “el predio” ocupado por seis (06) edificaciones en un área de 528,00 m² (10,46%) aproximado, y en el resto del área se visualizan plantaciones posiblemente de palmeras, delimitado parcialmente.

9. Que, de lo anteriormente expuesto ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inmerso en Zona de Dominio Restringido bajo administración de esta Superintendencia; por lo que, mediante Oficio N° 03772-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de setiembre 2021 (fojas 230 a 232) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “la administrada” lo advertido respecto de “el predio”, solicitándole encauzar su solicitud en el marco de la legislación especial de Playas comprendido por la Ley N° 26856 – Ley de Playas

y su Reglamento; y por lo tanto, requiriéndole la presentación de la siguiente documentación: **i)** precisar expresamente 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; **ii)** adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique "el predio"; **iii)** copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad Competente, considerando para tal efecto el artículo 60° de "el Reglamento"; y, **iv)** presentar una declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento".

10. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a "la administrada" el 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 de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2 de "el Reglamento", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el "TUO de la Ley N° 27444").

11. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 06 de setiembre del 2021, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por "la administrada", según consta en el cargo (foja 233 a 236). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4¹ del artículo 20° del T.U.O. de la Ley N° 27444. Por tanto, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, **venció el 21 de setiembre del 2021.**

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 237), "la administrada" no cumplió con subsanar el íntegro 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.

13. Que, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión a fin de que evaluar iniciar las acciones de su competencia, de acuerdo al "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, el Informe de Brigada N° 0845-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1147-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre del 2021.

¹ **Artículo 20. Modalidades de notificación**
20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

(...)

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MERCEDES MAYHUA DE BLICHFELDT**, representada por Flory Elisabeth Mayhua Vivanco, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario