

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0942-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de octubre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 838-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARILUZ JUANA ROMERO ALEJOS** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 0,1432 ha (1 431,54 m<sup>2</sup>), ubicada en el Sector Tuquillo, en el distrito y provincia de Huarney y departamento de Ancash, 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° 20202-2021) **MARILUZ JUANA ROMERO ALEJOS** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto se adjunta la siguiente documentación: **1)** copia de su Documento nacional de identidad (foja 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Casma (fojas 3 a 4); **3)** Informe Técnico N° 003248-2021-Z.R. M°VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT del 24 de junio del 2021 (fojas 5 a 7); **4)** memoria descriptiva y plano de localización singados por ingeniero civil Brinner Johan Berrocal Toledo (fojas 8 a 10); **5)** copia de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 11 a 22); y, **6)** cuadro de datos técnicos acompañado de un Disco Compacto – CD-R (fojas 23 a 24).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” sustenta su solicitud de venta directa, ha sido derogado por la Única Disposición

Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “la administrada” en su solicitud de venta directa precisa que sustenta su requerimiento en la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de un proyecto declarado de interés regional o nacional se encuentra regulado por el inciso 2) del artículo 222°<sup>1</sup> de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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”.

8. 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.

9. 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.

10. 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° 01328-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2021 (fojas 25 a 32), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra totalmente inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 37 a 58), con CUS N° 3186.
- ii) De acuerdo a la Línea de Alta Marea (L.A.M.) aprobada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (“DICAPI”) con Resolución Directoral N° 727-2015-MGP/DGCG (fojas 33 a 36), se advierte que “el predio” se superpone gráficamente en: i) 16 25,88 m<sup>2</sup> (1,81% de “el predio”) con **Área de Playa**; y, ii) 1 405,66 m<sup>2</sup> (98,19% de “el predio”) con **Zona de Dominio Restringido**.
- iii) Consultada la Base Gráfica de Procesos Judiciales que obran en esta Superintendencia, se advierte que “el predio” se encuentra superpuesto con el proceso judicial con Código N° 862-2016.
- iv) De la visualización de las imágenes Google Earth se advierte que, en la imagen de 29 de julio del 2020, “el predio” se encuentra con presencia de ocupaciones en su interior de aproximadamente 55% del área total, y se encuentra rodeado de áreas ocupadas en el Balneario de Tuquillo.

<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.

**11.** Que, en atención a lo advertido en el **ítem iii)** del considerando precedente, mediante Memorando N° 3098-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de setiembre del 2021 (foja 59), esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informe sobre el proceso judicial advertido que recae sobre el “el predio”. En atención a lo solicitado, mediante Memorando N° 0162-201/SBN-PP del 24 de setiembre del 2021 (foja 60), la Procuraduría Pública indicó que el proceso judicial registrado con Código N° 862-2016, corresponde a un proceso de desalojo seguido bajo el Expediente N° 16887-2010 ante el 2° Juzgado Civil de Lima, seguido por la SBN contra Eduardo Silvio Liceti Valdez.

**12.** Que, corresponde precisar que, si bien el área descrita en el **ítem ii)** del décimo considerando de la presente Resolución se encuentra inscrita a favor del Estado; también lo es que se encuentra inmersa en Área de Playa; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre la misma, en atención a lo dispuesto en el artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”).

**13.** Que, el área de 1 405,66 m<sup>2</sup> (98,19% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado y recae en Zona de Dominio Restringido; por lo que esta Subdirección, mediante Oficio N° 04353-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre del 2021 (fojas 61 a 63) (en adelante “el Oficio”), informó a “la administrada” lo advertido respecto de “el predio”, indicándole que corresponde encauzar su solicitud en el marco de la legislación especial de Playas comprendido por la Ley N° 26856 – Ley de Playas y “el Reglamento de la Ley de Playas”; y por lo tanto, requiriéndole la presentación de la siguiente documentación: **i)** reformular su pedido a fin de que se remita al área que recaiga sobre área de playa, para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente; **ii)** 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; **iii)** adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincia y Distrital donde se ubique “el predio”; **iv)** 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, **v)** 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”.

**14.** 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”).

**15.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 01 de octubre del 2021, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo (foja 64). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4<sup>3</sup> 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

**<sup>2</sup> Artículo 10.- Competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas**

La competencia que, según lo establecido por la Ley N° 26620, Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 028-DE/MGP, corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas para el otorgamiento del derecho de uso sobre la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, se ejercerá sin afectar la competencia de PROINVERSION para otorgar los derechos de concesión a que se refiere el artículo anterior.

En todos los casos, quienes obtengan un derecho de concesión de PROINVERSION o quienes obtengan un derecho de uso de parte de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas quedarán sujetos, en el desarrollo de sus proyectos y en el ejercicio de sus actividades, a las acciones de vigilancia y control que corresponden a esta última respecto del área de playa.

**<sup>3</sup> 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.

(...)

la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, **venció el 20 de octubre del 2021.**

**16.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 65), “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 inadmisibile 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.

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° 0985-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1274-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARILUZ JUANA ROMERO ALEJOS**, 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° 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**