

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0138-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de febrero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1317-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SERGIO IGNACIO POBLETE MATOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 3 100,67 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, 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 (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 la SBN.

3. Que, mediante escritos presentados el 24 de noviembre del 2021 (S.I. N° 30494-2021, S.I. N° 30496-2021 y S.I. N° 30498-2021), **SERGIO IGNACIO POBLETE MATOS** (en adelante “el administrado”) solicita la venta de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta planos perimétrico y ubicación (PU-01) y memoria descriptiva singados por ingeniero civil Juan Manuel Chamaya Silva (fojas 3 a 7).

4. 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” 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose los Informes Preliminares N.° 00152-2022/SBN-DGPE-SDDI y N.° 00233-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 y 18 de febrero de 2022, respectivamente (fojas 08 a 12), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se superpone totalmente con el ámbito inscrito a favor del Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 49702.
- ii) Se advierte que también recae gráficamente sobre un área de mayor extensión inscrita a favor de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en la partida registral N° 04000056 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, sin embargo, el Asiento B00002 de dicha partida registral, corre la anotación de cierre parcial de la misma por duplicidad registral con la referida partida registral N° 04003815; en tal sentido, se descarta duplicidad registral respecto de “el predio”.
- iii) De la búsqueda realizada en el portal Geocatastro SBN, se advierte que “el predio” recae de manera gráfica sobre Zona de Dominio Restringido; sin embargo, de la visualización de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el periodo del 31 de diciembre del 2005 al 13 de mayo del 2021, se observa que “el predio” colinda con una vía por su lado norte, cuya existencia es anterior a la fecha de promulgación de la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante “Ley de Playas”); por lo que **existe rompimiento de la continuidad por infraestructura vial.**

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional de Tumbes; y que no se encuentra comprendido en Zona de Dominio Restringido, al existir rompimiento por infraestructura vial con la continuidad geográfica de la playa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2° de la “Ley de Playas”<sup>1</sup>. En tal sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sétimo considerando de la presente

<sup>1</sup> Artículo 2.- Se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el artículo anterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área. En consecuencia no se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos ubicados más allá de acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa

Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**11.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0150-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SERGIO IGNACIO POBLETE MATOS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**