

# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



# SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

## RESOLUCIÓN N° 0249-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de marzo del 2022

### VISTO:

El Expediente N° **009-2020/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **RAÚL VILLA BAR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 146,23 m<sup>2</sup> ubicado en el sector Palo Santo, distrito de Zorritos, provincia de 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 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 su Reglamento 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 Carta N° 246-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JMRM presentado el 11 de diciembre del 2019 (S.I. N° 39558-2019) el Gobierno Regional Tumbes traslada la solicitud de **RAÚL VILLA BAR** (en adelante "el administrado") quien requiere la venta directa de "el predio" indicando que se acoge a la causal b) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada a la fecha (foja 1-3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del Informe N° 169-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM emitido por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial de la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes el 04 de diciembre del 2019 (fojas 2); **b)** solicitud de venta directa suscrita por "el administrado" (fojas 3); **c)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 5); **d)** copia de solicitud de adjudicación suscrita por "el administrado" el 20 de agosto del 2012 (fojas 6); **e)** copia de Oficio N° 773-2013-GOB.REG.TUMBES-DRAT-DR emitida por Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 8); **f)** copia de la Resolución Directoral N° 093-2013/GOB.REG.TUMBES-DRAT-D emitida por la Dirección Regional Agricultura Tumbes del Gobierno Regional de Tumbes el 12 de junio de 2013 (fojas 9); **g)** memoria descriptiva de ubicación de terreno suscrito por Ing. Richard Bustamante Regalado (fojas 13-15); **h)** copia del perfil de proyecto turístico de diciembre 2018 (fojas 16-28); **i)** copia de formulación proyecto turísticos Bungalos Turísticos Palo Santo (fojas 29-65); **j)** memoria descriptiva, diciembre 2018 (fojas 66-67); **k)** plano anteproyecto, P-01, diciembre 2018 (fojas 68); **l)** plano de localización – ubicación, U-01, diciembre 2018 (fojas 69); **m)** plano perimétrico, P-01, diciembre 2018 (fojas 70); y, **n)** plano anteproyecto, P-01, diciembre 2018 (fojas 71).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “el administrado” ampara su requerimiento, ha sido derogada 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<sup>1</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

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” 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”).

6. 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 lo dispuesto en el artículo 189° de “el reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), 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.

10. 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 directa, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 78-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2020, en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en su totalidad inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la Partida Registral N° 11024504 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Tumbes, signado con CUS N° 96440.

#### <sup>1</sup> DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

##### **Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y 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 presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

- ii) “El administrado” no adjunta información sobre la Línea de Alta Marea (LAM), por lo que se evaluó a partir de la visualización de línea húmeda, información referencial del Google Earth, sin valor oficial, verificando que “el predio” se superpondría en 251,62 m<sup>2</sup> (3,52%) en zona de playa y en 6 894,61 m<sup>2</sup> (96,48%) en zona de dominio restringido, advirtiendo discontinuidad por la Red Vial Nacional Código de ruta PE-1N (Panamericana Norte) pero se observa que “el predio” está ubicado antes de la línea de rompimiento.
- iii) Se encuentra en escenario de riesgo alto por temporadas de lluvias, de susceptibilidad a inundaciones por eventos como El Niño, según Geoportal SIGRID.
- iv) Se encuentra a 50 metros de una quebrada seca sin nombre, por lo que se deberá consultar por la faja marginal a la Autoridad Nacional del Agua – ANA, a fin de verificar si recaería en zona de dominio público hidráulico.
- v) Se superpone con Lote XXIII, operado por UPLAND OIL AND GAS LLC, SUCURSAL DEL PERÚ, suscrito el 21 de noviembre de 2007, tipo de contrato licencia – explotación, según Geoportal de Mapa de Lotes de Contrato PerúPetro.
- vi) Es un terreno ribereño al mar, ocupado en 584,16 m<sup>2</sup> (8,17%), presenta un cerco compuesto por palos de bambús y cerco vivo de arbustos, según aplicativo Google Earth de fechas 04.14.2019 y 01.10.2014.

12. Que, en atención a lo descrito en los ítems ii) y iv) del considerando que antecede, esta Subdirección solicitó la información siguiente:

- Mediante Oficio N° 315-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2020 y reiterado con Oficio N° 01373-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio del 2020, Oficio N° 02308-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre del 2020 y Oficio N° 00157-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero del 2021 esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú – DICAPI remitir los documentos técnicos y digitales sobre las delimitaciones de la línea de más alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada, en relación a la documentación técnica adjunta, siendo que, mediante Oficio N° 0257/23 presentado el 25 de enero del 2021 (S.I. N° 01527-2021) y Oficio N° 0409/21 presentado el 18 de febrero del 2021 (S.I. N° 04775-2021), la DICAPI remitió la información de la Línea de más alta marea.
- Mediante Oficio N° 316-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2020 se solicitó a la Autoridad Nacional del Agua – ANA, informe si “el predio”, se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital); asimismo, nos indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición, siendo que, mediante Oficio N° 074-2020-ANA-AAA JZ-AA T presentado el 04 de marzo de 2020 (S.I. N° 05963-2020) la ANA remitió el Informe Técnico N° 022-2020-ANA-AAA JZ-ALA T-AT/ENRC del 28 de febrero de 2020 en el que se indica, entre otros, que “el predio” en consulta se encuentra a 55 metros aproximadamente del cauce de quebrada denominada Huacura, asimismo, recomiendan gestionar la delimitación de la faja marginal con la finalidad de establecer las dimensiones del cauce y los caminos de acceso como especifica en la R.J. N° 332-2016-ANA, debido a que su representada no cuenta con recursos económicos para dicha actividad.
- Las consultas antes citadas fueron puestas en conocimiento de “el administrado” con Oficio N° 02372-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre del 2020 y Oficio N° 00166-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero del 2021.

13. Que, en atención a la información remitida por las entidades antes citadas se emitió el Informe Preliminar N° 00283-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2021 en el que se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **a)** se encuentra en zona de dominio restringido comprendido desde los 50 m hasta los 250 con respecto a la Línea de Mas Alta Marea – Lam, aprobada mediante Resolución Directoral N° 256-2020 MGP/DGCG del 20 de agosto de 2020 – DICAPI; **b)** se encuentra a 55 metros aproximadamente del cauce de quebrada denominada Huacura, según Informe Técnico N° 022-2020-ANA-AAA JZ-ALA T-AT/ENRC del 28 de febrero de 2020 (S.I. N° 05963-2020); y, **c)** no se descarta la afectación de bien de dominio hidráulico, dado que no se cuenta con la información de la delimitación de la franja marginal.

14. Que, mediante Oficio N° 160-2021/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT-FPCG presentado el 25 de junio de 2021 (S.I. N° 16187-2021), la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial de la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes, remitió información relacionada al pedido de venta de “el administrado” adjuntando la documentación siguiente: **i)** Informe N° 148-2021/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM emitido por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial de la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes el 22 de junio del 2021; **ii)** un escrito firmado por “el administrado” del 05 de mayo del 2021<sup>2</sup>; **iii)** copia de Oficio N° 025-2021/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del 05 de abril del 2021; **iv)** copia de la Resolución Directoral Regional N° 0000010-2021-GOB-REG-TUMBES-DIRCETUR-DR emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes del 05 de abril del 2021; **v)** copia del documento nacional de identidad de “el administrado”; **vi)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Carlos Lindao Jiménez; y, **vii)** plano localización – ubicación, lamina U-01 suscrita por el arquitecto Carlos Lindao Jiménez.

15. Que, en atención a lo señalado en el ítem **iii)** del décimo primer considerando mediante Oficio N° 02945-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto del 2021 esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial Contralmirante Villar Zorritos informe si “el predio” es considerado habitable<sup>3</sup>; caso contrario remita el sustento que aprueba la declaración de la Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo), lo que fue puesto en conocimiento de “el administrado” mediante el Oficio N° 3001-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021.

16. Que, mediante Oficio N° 146-2021-MPCVZ-SGEII/WGRB presentado el 26 de julio del 2021, la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar Zorritos (S.I. N° 19137-2021), remitió la información solicitada adjuntando, entre otros, el Informe N° 029-2021-MPCVZ/SGGRD/PANA, en el cual refiere, que en “el predio” no existen predios urbanos y que el uso del suelo no está orientado a vivienda, por lo que no se puede considerar dentro de un proceso de reasentamiento poblacional, motivo por el cual no se puede identificar la zona de riesgo no mitigable.

17. Que, mediante escrito presentado el 01 de octubre del 2021 (S.I. N° 25747-2021) “el administrado” señala que toda información del expediente sea notificada al domicilio ubicado en Av. Camino Real N° 1121, interior 705, San Isidro y al correo electrónico [rvillabarr@hotmail.com](mailto:rvillabarr@hotmail.com) .

18. Que, en atención a lo señalado en el punto **a)** del décimo tercer considerando “el predio” se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar<sup>4</sup> el presente procedimiento y por tanto aplicar al presente caso lo prescrito en la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 26856”).

19. Que, en ese contexto, el artículo 2° de la “Ley N° 26856” considera zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

20. Que, por su parte el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, enumera las causales de desafectación –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación

---

<sup>2</sup> En el citado escrito “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal a) establecido en el artículo 18 de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

<sup>3</sup> Ley N.º 30556 – “Ley que aprueba Disposiciones de Carácter Extraordinario para las Intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios”

(...)

Disposiciones Complementarias Finales

(...)

QUINTA. Posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangibles

La posesión debe ejercerse sobre zonas consideradas habitables. Es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable. Para estos fines, se considera zona de riesgo no mitigable a aquella zona donde la implementación de medidas de mitigación resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo. Se comprende dentro de esta categoría la zona de muy alto riesgo no mitigable y la zona de alto riesgo no mitigable.

<sup>4</sup> Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

3. Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: **i)** 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; y **ii)** 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 de litoral.

**21.** Que, asimismo, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley N° 26856, en atención al último párrafo del artículo 18 de “el Reglamento de la Ley de Playas” deberá presentar 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, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse.

**22.** Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de “el predio” ubicado en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el vigésimo considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “el administrado” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

**23.** Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N° 05429-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021 (en adelante “el Oficio”), comunicando a “el administrado” que se ha encauzado su requerimiento conforme a la “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”, y se le requirió subsane las siguientes observaciones: **i)** deberá presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y 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 de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4 de “la Ley de Playas” y las disposiciones de “el Reglamento de la Ley de Playas”; **ii)** deberá presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 100 de “el Reglamento”; **iii)** deberá presentar una declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, e acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”; y, **iv)** si de lo advertido por el ANA, “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico, deberá presentar la documentación técnica que determine el área de dominio privado del Estado: **1)** plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano; **2)** plano de ubicación del predio en escala 1/10000 o 1/5000; y, **3)** memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

**24.** Que, además en “el oficio” se le informó a “el administrado” que en el oficio descrito en el décimo cuarto considerando, la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes, traslada, entre otros, la Resolución N° 000010-2021/GOB.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT de fecha 05 de abril de 2021, con el cual se aprueba el Proyecto Turístico de Interés Regional denominado: “Establecimiento de Hospedaje Búngalos Turísticos Palo Santo” (en adelante “el Proyecto”), donde se indica que el terreno se encuentra ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar del departamento de Tumbes, cuya área es de 7 146,27 m<sup>2</sup>, así como sus medidas perimétricas, linderos y coordenadas; y además, en su artículo tercero de la citada resolución, señala el cronograma físico de 12 meses calendarios, establecido para la ejecución del proyecto, el cual indica que deberá ser cumplido a partir de la adjudicación del terreno, todo ello de acuerdo a lo estipulado en el numeral 2 del artículo 222 concordado con el numeral 2 del artículo 223 de “el Reglamento”; sin embargo, al revisar la página web del Gobierno Regional de Tumbes, no ha sido posible descargar el Reglamento de Organización y Funciones – ROF, a fin de verificar si los funcionarios que firman y visan dicha resolución cuenta con las facultades para su suscripción; por lo que se solicitará dicha información al citado Gobierno Regional; asimismo, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (01) 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 el artículo 189.2 de “el Reglamento”.

**25.** Que, “el oficio” fue notificado el 23 de diciembre del 2022 a través de la casilla electrónica, aprobada por Resolución N° 0025-2021/SBN-GG del 06 de abril del 2021. En ese sentido, se le tiene por notificado al

haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20<sup>5</sup> del “T.U.O de la Ley N°27444”. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **12 de enero del 2022**.

**26.** Que, en atención a lo indicado en el vigésimo cuarto considerando, mediante Oficio N° 05430-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2021, esta Subdirección requirió a la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional Tumbes remitir una copia del ROF actual de su municipio a fin de verificar si los funcionarios que firman y visan la Resolución N° 000010-2021/GOB.TUMBES-DCETUR-DR-DT cuentan con las facultades para su suscripción del referido acto administrativo; sin obtener la información a la fecha de la emisión de la presente resolución; por lo que se procede a continuar con la evaluación de conformidad con lo establecido en el artículo 98<sup>6</sup> de “el Reglamento”.

**27.** Que, a mayor abundamiento respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas.

**28.** Que, mediante los escritos presentados el 07 de enero del 2022 (S.I. N° 00332-2022 y S.I. N° 00337-2022), “el administrado” solicita ampliación del plazo para subsanar la observación que se encuentran descritas en “el Oficio”. En ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 00127-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2022 (en adelante “el Oficio 1”), le otorga a “el administrado” la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, para que subsane las observaciones advertidas en “el Oficio”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

**29.** Que, cabe precisar que “el oficio 1” fue notificado el 12 de enero del 2022 a través de la casilla electrónica, aprobada por Resolución N° 0025-2021/SBN-GG del 06 de abril del 2021. En ese sentido, se le tiene por notificado al haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20 del “T.U.O de la Ley N°27444”. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **27 de enero del 2022**.

**30.** Que, de la revisión del reporte de la ficha de solicitud de ingreso que se encuentra alojado en el Sistema de Gestión Documental (SGD), se advierte que mediante escrito presentado el 27 de enero del 2022 (S.I. N° 02438-2022), “el administrado” dentro del plazo otorgado, adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”; por lo que

#### <sup>5</sup> **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

(...)

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.

Asimismo, se establece la implementación de la casilla única electrónica para las comunicaciones y notificaciones de las entidades del Estado dirigidas a los administrados. Mediante Decreto Supremo refrendado por la Presidencia del Consejo de Ministros se aprueban los criterios, condiciones, mecanismos y plazos para la implementación gradual en las entidades públicas de la casilla única electrónica.

#### <sup>6</sup> **Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición**

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

**Respecto a presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y 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:**

De la revisión de la copia de la carta N° 017-2022-SGCyOT-MPCVZ emitido por la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano – Rural de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos, se advierte que la referida comuna señala que no registra con un Plan de Esquema Vial, donde se desarrolla las vías o accesos del Distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, pero sugiere que se respete las disposiciones establecidas en el Capítulo IV “De las vías de acceso a las playas” citadas en el Reglamento de la Ley 26856 –D.S. 050-20206-EF; por lo que se concluye que “el administrado” ha cumplido con subsanar la primera observación. Cabe señalar, que el distrito de Zorritos no cuenta con entidad edil distrital, siendo competente la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos para emitir diversos documentos en favor de su comunidad.

**Respecto a presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua y si “el predio” se superpone con bienes de dominio público:**

De la revisión de la documentación presentada por “el administrado” se advierte que adjunta un documento denominado: Estudio de delimitación de la faja marginal de la quebrada s/n, 2022, sin embargo, el documento no ha sido emitido por la Autoridad Nacional del Agua, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

Asimismo, toda vez que no se cuenta con la delimitación de faja marginal, no es posible que esta Superintendencia determinar si “el predio” se superpone con bienes de dominio público.

**Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado:**

Revisada la solicitud de venta, se advierte que “el administrado” adjunta la declaración jurada, por lo que concluye que ha cumplido con subsanar la tercera observación.

**31.** Que, en el caso en concreto conforme consta de autos ha quedado demostrado que “el administrado” no cumplió con subsanar dos de las observaciones formuladas; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud 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.

**32.** Que, de volver “el administrado a solicitar la venta directa, deberá contarse con el pronunciamiento del Gobierno Regional de Tumbes sobre la declaratoria de interés regional.

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° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; el Informe Brigada N° 00257-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0282-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **RAÚL VILLA BAR**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia.

**CUARTO.-** 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° 19.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**