



**RESOLUCIÓN N° 0345-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de abril del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 053-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MERCEDES MAYHUA DE BLICHFELDT**, representada por Flory Elisabeth Mayhua Vivanco, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 5 046,26 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Bocapan, altura del kilómetro 1232 + 450, en el distrito Zorritos, provincia Contralmirante Villar y departamento de Tumbes; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 06 de enero del 2022 (S.I. N° 00259-2022), MERCEDES MAYHUA DE BLICHFELDT, representada por Flory Elisabeth Mayhua Vivanco (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" por las casuales 2) y 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 11). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) memoria descriptiva (fojas 1); b) constancia de posesión emitida por la Municipalidad provincial de Contralmirante Villar el 30 de marzo del 2015 (fojas 3); c) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Tumbes el 7 de julio del 2021 (fojas 4); d) plano de ubicación (fojas 8); e) plano perimétrico (fojas 9); f) Resolución Directoral Regional N° 0000029-2021/GOB-REG.TUMBES-DIRECTUR-DR-DT, emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes el 19 de noviembre del 2021 (fojas 19); y, g) proyecto de inversión de interés regional (fojas 23).

3. 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"

<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.

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”, 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, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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, 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, 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° DIR00002-2022/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 “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 364-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2022 (fojas 184), en el que se concluye 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, con CUS N° 49664.

ii) Recae en Zona de Dominio Restringido, de acuerdo a la Línea de Alta Marea (LA.M.) aprobada con Resolución Directoral N° 537-2016/MGP/DGCG, de fecha 20 de junio del 2016.

iii) Se advierte una carga en el asiento C00003 de la referida partida registral, en el sentido de que las zonas de dominio restringido son de competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito de la Resolución Ministerial N° 0205-2016-MINAGRI del 16.05.2016

iv) De acuerdo con información técnica geográfica detallada en la Resolución Directoral Regional N° 29-2021/GOB.REG.TUMBES.DIRCETUR-DR-DT del 19 de noviembre de 2021, expedido por el Gobierno Regional de Tumbes – emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo el 19 de noviembre de 2021, el Proyecto Turístico de Interés Regional, denominado “Centro Turístico Complementario Andina”, aprobado por la misma, se va a desarrollar sobre “el predio”.

v) De acuerdo a la consulta realizada al Geoportal del mapa de lotes de contrato de PerúPetro, “el predio” recae en 2 540,04 m<sup>2</sup> (50,34 %) con el lote Z-1, operadora “Pacific Off Shore Perú S.R.L.” y en 2 506,22 m<sup>2</sup> (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.

vi) 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 m<sup>2</sup> (10,46%) aproximado, y en el resto del área se visualizan plantaciones posiblemente de palmeras, delimitado parcialmente.

10. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto “la administrada” petitiona la venta directa de “el predio” en virtud de las casuales 2) y 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, que “el predio” se ubica totalmente en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar<sup>[2]</sup> el presente procedimiento y por tanto aplicar lo prescrito en “Ley N° 26856”, y “el Reglamento de la Ley N° 26856”

11. 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.

12. 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 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; 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; y, iii) 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 y 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 N° 26856; ello en atención al último párrafo del artículo 18° “el Reglamento de la Ley de Playas”.

13. Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1097-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 190), comunicando a “la administrada” 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) presente 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; y, ii) presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de quince (10) día hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

<sup>[2]</sup> Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

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

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 1 de abril del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo[3] (foja 193). 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 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 20 de abril del 2022.

15. Que, en tal contexto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD “la Municipalidad” no cumplió con presentar la subsanación a 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 procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos técnico legales exigidos por la normativa vigente.

16. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 353-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 386-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2022.

#### **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.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**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.º 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**3] D.S. No 004-2021-VIVIENDA, que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y aprueba su Reglamento.**

**Artículo 10. Validez y efecto de la notificación y cómputo de plazos**

**10.1** La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria.

**10.2** La notificación surte efecto conforme a las siguientes reglas:

**a)** En el día hábil que conste que fue recibida en la casilla electrónica.

**b)** En caso que conste que fue recibido en día inhábil, es el día hábil siguiente de haber sido recibida.

**10.3** El cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquel en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta.