

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0773-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 967-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 455,19 m² (área gráfica de 455,36 m²), ubicado en el Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarvey y departamento de Ancash, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 escrito presentado el 20 de julio del 2021 (S.I. N° 18528-2021), **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA** (en adelante "la Administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; sin embargo, dicho dispositivo se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del DNI de "la Administrada" (fojas 5); **b)** Carta N° 194-2015-MPH/GGT, de fecha 18 de marzo del 2015 (fojas 5); **c)** Carta N° 432-2018-MPH/GGT, de fecha 07 de mayo del 2018 (fojas 8); **d)** Plano denominado: Vías y Accesos (fojas 9); **e)** Acuerdo de Concejo Regional N° 046-2019-GRA/CR de fecha 08 de marzo del 2019 (fojas 10); **f)** Acuerdo de Concejo N° 053-2019-MPH de fecha 28 de marzo del 2019 (fojas 12); **g)** Resolución Directoral N° 068-2018 MGP/DGCG, de fecha

30 de mayo del 2018 (fojas 14); **g)** Resolución Directoral N° 1491-2018 MGP/DGCG, de fecha 15 de noviembre del 2018 (fojas 18); **g)** Plano Topográfico y Línea de Más Alta Marea: Lamina PT-LAM, con coordenadas UTM, datum WGS84, Zona 17, suscrito por el Ingeniero Civil Nilton Tomas Méndez Cotrina registrado con C.I.P. N° 72728, de fecha abril del 2018 (fojas 12); **g)** Carta N° 022-2020-MPH/GGT, de fecha 29 de enero de 2020 (fojas 23); **g)** Informe N° 0132-2020-MPH-GGY-SGFPHU, de fecha 28 de enero del 2020 (fojas 24); **g)** Informe N° 004-2020-MPH-JL-CHZ, de fecha 29 de enero del 2020 (fojas 25); **g)** Resolución Directoral N° 001-2021-GRA/DIRCETUR-DR, 22 enero del 2021 (fojas 27).

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 administrado” en su requerimiento precisa la causal c) 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 que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 3) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N°

¹ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:
(...)

3. **Poseción consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

1415-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2021 (foja 57), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, inmatriculado a favor del Estado Peruano en mérito de la Resolución N° 0141-2006/SBN-GO-JAR, de fecha 26 de octubre del 2006, registrado con el CUS N° 3186.
- ii) Se encuentra totalmente dentro de los doscientos metros de la Zona de Dominio Restringido.
- iii) Se encuentra afectado por los Procesos Judiciales con Legajo N° 032-2020 y N° 103-2010, en estado no concluido.
- iv) La Carta N° 432-2018-MPH/GGT, de fecha 07 de mayo del 2018, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney, no detalla información de “el predio” con respecto de las previsiones contenidas en sus planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa.
- v) La Resolución Directoral Regional N° 001-2021-GRA/DIRCETUR-DR de fecha 22 de enero de 2021, emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo, declara de Interés Público Regional el Proyecto denominado “Creación de un restaurante turístico de comida marina en la playa tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash”, el cual no consigna información técnica suficiente como área, medidas perimétricas, linderos y/o coordenadas UTM, por lo que no es posible correlacionar con “el predio”.

11. Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, en ese contexto, si bien es cierto “la administrada” peticiona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento, también lo es que según lo señalado en el párrafo que antecede, “el predio” se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encauzar² el presente procedimiento y por tanto aplicar al presente caso lo previsto 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”).

12. Que, en ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 5067-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2021 (en adelante “el Oficio”), se comunicó a “la administrada” que deberá encauzar su solicitud en el marco de las causales de procedencia de desafectación y ulterior adjudicación establecidas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, requiriéndole subsane las siguientes observaciones: **1)** precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto del área de “el predio” que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido considerando lo indicado en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856; **2)** 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; **3)** presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto; y, **4)** presentar la 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; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

² 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.

13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 24 de noviembre del 2021, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo. 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”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 13 de diciembre del 2021.

14. Que, mediante escrito presentado el 13 de diciembre del 2021 (S.I. N° 31928-2021); es decir, dentro del plazo señalado, “la administrada” solicita ampliación de plazo para la presentación de los documentos requeridos, en atención a lo solicitado, esta Subdirección emitió el Oficio N° 5356-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2021, mediante el cual se comunica que se consideró otorgar por única vez la ampliación del plazo de 10 días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del Oficio de conformidad con el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, el cual establece que: *“La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado”*, el cual venció el 05 de enero del 2022.

15. Que, mediante escrito presentado el 30 de diciembre del 2021 (S.I. N° 33284-2021); es decir, dentro del plazo señalado, “la administrada” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones advertidas, siendo éstas las siguientes: **a)** Carta N° 028-2021-MPH/GGT-SGC y OP, sobre el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y en cuanto a las vías de acceso; **b)** Resolución Directoral Regional N° 017-2021-gra/DIRCETUR-DR; **c)** Acuerdo de consejo Regional N° 046-2019/GRA-CR; **d)** Acuerdo de Consejo N° 053-2019-MPH de la municipalidad de Huarmey.

16. Que, en ese contexto corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada” a fin de determinar el cumplimiento de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través de “el Oficio”:

a) Respecto a la primera observación:

“La administrada”, precisa que, solicita la venta directa en marco del artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, para desarrollar un proyecto con fines turísticos y recreacionales, en ese sentido, se concluye que “la administrada” ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

b) Respecto a la segunda observación:

“La administrada”, ha presentado la Carta N° 028-2021-MPH/GGT-SGC y OP del 21 de diciembre del 2021, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey, mediante el cual el Sub Gerente de Catastro y Obras Públicas, señala que, de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, existen reglamentaciones que fueron aprobadas actualmente a través del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2020-2030, aprobada el 23 de setiembre del 2020, aprobada a través de la Ordenanza Municipal N° 008-2020-MPH y el Reglamento Nacional de Edificaciones y el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) 2020-2040, en el cual dichas se encuentran ubicadas para uso y aprovechamiento y ocupación del Suelo Provincial, por lo que la infraestructura para el desarrollo del Turismo debe ser compatible con los lineamientos del PAT y PDU.

Asimismo, en el referido documento señala que se han verificado que el predio consultado por la administrada se encontraría a 20m aprox. de la proyección del camino de acceso a la Playa de Tuquillo, sin embargo, se advierte que no describe datos técnicos que permitan determinar la correspondencia con “el predio”, por tanto “la administrada” no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

c) Respecto a la tercera observación:

“La administrada”, ha adjuntado la Resolución Directoral Regional N° 017-2021-gra/DIRCETUR-DR de fecha 15 de diciembre del 2021, emitida por el Gobierno Regional de

Ancash, mediante el cual el Director Regional de Comercio Exterior y Turismo, resuelve que: Modifica el artículo Primero de la Resolución Directoral Regional N° 001-2021-GRA/DIRCETUR-DR de fecha 22 de enero del 2021, en los siguientes términos: “**ARTÍCULO PRIMERO.**- *DECLARAR de interés turístico regional el proyecto denominado Creación de un restaurante turístico de comidas marina en la playa tuquillo, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash*”.

Asimismo, han consignado información técnica como el área, medidas perimétricas, linderos y coordenadas UTM, referentes a “el predio”, a su vez han precisado el cronograma establecido para la ejecución del proyecto, el cual deberá ser cumplido a partir de la adjudicación del terreno.

Al respecto, debemos precisar que dicha resolución ha sido emitida por la entidad competente para declarar el proyecto como de interés regional de conformidad con el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional Ancash; sin embargo la información técnica contenida en la resolución en mención estará sujeta a evaluación, a efectos de corroborar la relación con “el predio”.

Respecto a la cuarta observación:

La administrada, adjuntó la Declaración Jurada firmada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de conformidad con lo establecido en el numeral 6° del artículo 100° de “el Reglamento”, por tanto, se concluye que “la administrada” ha cumplido con subsanar la cuarta observación advertida.

17. Que, a fin de determinar si “la administrada” subsanó la tercera observación, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar Complementario N° 00650-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2022, mediante el cual se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Los datos técnicos que se detallan en la Resolución Directoral Regional N° 017-2021-GRA/DIRCETUR-DR, corresponden a un área de 747.32 m², la cual es discrepante con el área evaluada (“el predio”) en el Informe Preliminar N° 1415-2021/SBN-DGPE-SDDI (455.36 m²).
- ii)** El plano perimétrico presentado en la solicitud primigenia (S.I. 18528-2021), no tiene referencia de colindancia por lo que se asumió que la ubicación señalada en dicho plano es la correcta, en ese sentido comparando con la ubicación de la poligonal de la Resolución Directoral Regional N° 017-2021-GRA/DIRCETUR-DR. se advierte un posible desplazamiento.
- iii)** “El predio” y el área indicada en la Resolución Directoral Regional N° 017-2021-GRA/DIRCETUR-DR se encuentran comprendidas en Zona de Dominio Restringido.

18. Que, en ese sentido y con el fin de continuar con la evaluación de la solicitud, mediante Oficio N° 2122-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2022 (en adelante “el Oficio”), se le solicitó a “la administrada” aclarar la ubicación del área materia de solicitud de venta directa, es decir si corresponde a la ubicación señalada en la solicitud primigenia (S.I. 18528- 2021) o la indicada según la Resolución Directoral Regional N° 017-2021-GRA/DIRCETUR-DR, por otro lado se le indicó que en caso corresponda al área de la Resolución Directoral Regional N° 017-2021-GRA/DIRCETUR-DR., deberá presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, 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”, otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

19. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 23 de junio del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por la “Administrada”, según consta en el cargo. 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”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 12 de julio del 2022.

20. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no presentó documentación a fin de subsanar 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.

21. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 0626-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0861-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Procuraduría y Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI PROFESIONAL DE LA SSDI PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO