



RESOLUCIÓN N° 0819-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 051-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por mediante el cual **ROXANA SOLEDAD LÓPEZ ESPINOZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área 900 m², ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura; en adelante “el predio”

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 “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 escrito presentado el 06 de enero de 2022 (S.I. N° 00283-2022), **ROXANA SOLEDAD LÓPEZ ESPINOZA**, en adelante “la administrada”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”¹ (fojas 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de la declaración jurada suscrita por la administrada (fojas 1); **2)** copia del documento nacional de identidad (fojas 2); **3)** copia simple de la declaración jurada de fecha 14 de abril de 2022 suscrita por la administrada (fojas 3); **4)** copia simple de la solicitud de publicidad registral (fojas 5-6); **5)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 05 de noviembre de 2021, emitida por la Oficina Registral de Sullana (fojas 7-8); **6)** copia simple del gráfico de evaluación técnica Certificado de Búsqueda Catastral del 05 de noviembre de 2021, emitida por la Oficina Registral de Sullana (fojas 9);

¹ Artículo 222° Causales para la compraventa directa

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.

7) copia de la Memoria Descriptiva suscrita por el Ing. Civil Kevin Jhampier Samaniego Campos con CIP 239936 (fojas 10-15); **8)** copia de plano perimétrico y ubicación suscrito por el Ing. Civil Kevin Jhampier Samaniego Campos con CIP 239936 (fojas 16); y, **9)** copia del proyecto denominado “Restaurante Playa La Brea Negritos”(fojas 17-35).

4. 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, 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 lo dispuesto en el artículo 189° de "el reglamento" concordado 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, 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.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección revisó la documentación técnica presentada por "la administrada" como resultado se obtuvo un polígono con un área gráfica de 899.96 m² y un perímetro de 120,80 ml (área solicitada de 900,00 m²), teniendo en cuenta el área gráfica resultante se emitió el Informe Preliminar N° 00363-2022-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 36-41) del 21 de marzo de 2021; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión denominado Ex Hacienda La Brea y Pariñas, inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.
- ii) Se encuentra dentro del ámbito del denominado LOTE VII, sobre el que existe un contrato de licencia vigente de exploración de hidrocarburos a favor de SAPET DEVELOPMENT PERÚ; mas no se advierte infraestructura como pozos, tuberías de transporte, entre otros.
- iii) Se ubica a una distancia aprox. de 150,00 ml del borde del litoral, comprendido en Zona de Dominio Restringido, conforme LAM aprobada con Resolución Directoral N° 198-2017 MGP/DGCG de fecha 13/10/2016, previa verificación de la continuidad geográfica de la zona de Playa Protegida, por lo tanto se encuentra dentro del alcance de la Ley N° 26856 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF, Ley que declara que las Playas son bienes de uso público inalienables e imprescriptibles y establece la Zona de Dominio Restringido Corresponde al denominado “Parcela 1”, inscrito a favor del Estado, en la partida N° 13702649 de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 105239.
- iv) Al encontrarse “el predio” en Zona de Dominio Restringido, corresponde su disposición únicamente en el caso de cumplimiento de causales de desafectación y adjudicación establecidas en la Ley de Playas. Sin embargo, “la administrada” no presentó documento que acredite el cumplimiento de una de las causales de desafectación y adjudicación, ni documento de pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, respecto de las vías de acceso a la playa.

11. Que, estando a lo advertido ítem iv) del considerando precedente, corresponde evaluar la solicitud de “la administrada” en el marco de la legislación especial de Playas, siendo que en artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF² (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), se establecen las causales de procedencia de desafectación y ulterior adjudicación especificadas en el citado artículo

12. Que, en virtud de lo expuesto se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “la administrada”, por lo que se emitió el Oficio N° 01495-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de mayo de 2022 (fojas 42-43), en adelante “el Oficio”, con el que se le solicitó a cumplir con lo siguiente:

- i. Precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856” se sustenta para proceder con la 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:
 - a. La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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,

² Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

- a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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.
- b) 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 del litoral.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar 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 y las disposiciones del presente Reglamento.

- b. 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 actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.
- ii. Asimismo, deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las provisiones 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”.
- iii. Remitir la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, de conformidad con el numeral 6.2) de 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").
- iv. Adjuntar 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”.

13. Que, para la subsanación de las observaciones formuladas, esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (3) días hábiles, 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”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 06 de mayo de 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4³ 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 un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 25 de mayo de 2022.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 45) y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “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 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.

16. 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, el Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el

³ 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.

(...)

Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Brigada N° 00674-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0899-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ROXANA SOLEDAD LÓPEZ ESPINOZA** por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

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 SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario