

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0974-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 394-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAIME UXON PLASENCIA CASTILLO y KARINA MARLENY TORRES PAEZ**, mediante la cual peticionan la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 256.5466 m², ubicado en el AA.HH. Barrio 19, lado playa en el distrito de La Cruz, provincia 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 28 de febrero de 2022 (S.I. N° 05955-2022), **JAIME UXON PLASENCIA CASTILLO y KARINA MARLENY TORRES PAEZ** (en adelante "los administrados"), solicitan la desafectación administrativa y su posterior venta directa de "el predio", amparándose en el inciso a) del artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856 (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de documento nacional de identidad de " los administrados"(fojas 7); **2)** memoria descriptiva (fojas 9); **3)** plano de ubicación (fojas 12); **4)** plano perimétrico (fojas 13); **5)** copia de partida registral N° 04000391 del Registro de Predios de Tumbes (fojas 14 al 33); **6)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de Tumbes (fojas 34); y, **7)** normas legales (fojas 36 al 38).

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 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, 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 500-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2022 (fojas 39), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Ministerio de Agricultura y Riego en la partida registral N° 04000391 de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 52670.
- ii. Se encuentra totalmente sobre zona de dominio restringido que comprende el Art. N° 02 de la Ley de Playas N° 26856, de competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, según lo dispuesto en el artículo 2° de la parte resolutive de la Resolución Ministerial N° 0205-2016-MINAGRI.
- iii. “Los administrados” no presentaron la Resolución o Acuerdo de Concejo mediante el cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, en el cual debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, tampoco el pronunciamiento 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.
- iv. Se encuentra sobre zona de naturaleza eriaza, topografía plana, suelo arenoso, con presencia de gramíneas, sin delimitación física y en la condición de desocupado; se

accede mediante un desvío de la carretera panamericana norte altura de la quebrada Charán, aproximadamente a 500 m con dirección a la zona de playa, por su lado Oeste, aproximadamente a 80 m se encuentra la desembocadura de la Quebrada Charán.

10. Que, en tal contexto mediante Oficio N° 01802-2022/SBN-DGPE-SDDI de 27 de mayo de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 45), esta Subdirección informó a “los administrados” que dado que “el predio” se encuentra sujeto a la normativa especial de playas - Ley de Playas - Ley N° 26856 (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”) las causales de procedencia para la desafectación posterior adjudicación (especificadas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”), son las siguientes:

- 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,
 - 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.
- Adicionalmente, se le informó que de acuerdo con el último párrafo del mencionado artículo 18° del referido Reglamento de Ley de playas, también *deberá presentar 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 de Playas” y las disposiciones de “el Reglamento de la Ley de Playas”.
 - Deberá remitir copia de la Resolución o Acuerdo de Concejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o 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.
 - Deberá adjuntar, la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, realizado por ambos cónyuges.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 05 de julio de 2022 (fojas 49), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución siendo recibida por su encargada Karla Mauricio Mogollón identificada con DNI N° 46929225, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 20 de julio de 2022.**

12. Que, mediante escrito s/n presentado el 29 de junio de 2022 (S.I. N° 17171-2022), dentro del plazo el representante de “los administrados” solicitan una ampliación de plazo para subsanar observaciones y presenta los siguientes documentos: **a)** oficio N° 248-2021/GOB.REG. TUMBES-GRDE-DIRCETUR-DR de 30 de diciembre de 2021 (fojas 53); **b)** resolución directoral regional N° 00035-2021/GOB.REG. TUMBES-DIRCETUR-DR-DT de 30 de diciembre de 2021 emitido por el gobierno Regional de Tumbes (fojas 56); **c)** declaración jurada (fojas 58); **d)** copia de los cargos de las solicitudes de presentado en la Municipalidad Distrital de la Cruz (fojas 59); **e)** memoria descriptiva (fojas 60); **f)** plano de ubicación (fojas 61); **g)** plano perimétrico (fojas 62).

13. Que, mediante Oficio N° 2454-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022 (fojas 66) se le otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de cuatro (4) días hábiles al plazo indicado en “el Oficio”, el cual fue notificado el 11 de agosto de 2022, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 2 de setiembre de 2022.**

14. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en el Oficio que antecede, “el administrado” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 2454-2022/SBN-DGPE-SDDI; debiéndose por tanto declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, queda expedito el derecho de “los administrados” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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 el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 821-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1070-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **JAIME UXON PLASENCIA CASTILLO** y **KARINA MARLENY TORRES PAEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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