

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1206-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente **N° 1155-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GLADYS ERNESTINA DIAZ AQUINO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, del predio de 326 370,09 m<sup>2</sup> (32,63701 ha), ubicado en el Sector Las Salinas, en el distrito de Canoas de Punta Sal, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 5 de agosto del 2022 (S.I. N° 20646-2022), **GLADYS ERNESTINA DIAZ AQUINO**, (adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento; (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** plano perimétrico – topográfico (fojas 4); **3)** memoria descriptiva (fojas 5 al 7); **4)** constancia de posesión N° 274-2010-CDUC-SGOP emitido por la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal el 30 de noviembre de 2010 (fojas 8); y, **5)** constancia de posesión emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación el 1 de diciembre de 2010 (fojas 9).

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 complemente 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, por su parte 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 emitió el Informe Preliminar N° 01383-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2022 (fojas 10); en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente:

- i. Recae totalmente sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Empresa "Río Blanco SCRL" en la Ficha N° 267 que continúa en la partida registral N° 04000048 de la Oficina Registral de Tumbes, conforme se visualiza en la búsqueda de partidas de SUNARP.
- ii. Es posible la existencia de otra partida registral que constituya una independización de la Partida N° 04000048, dado que se advierte anotaciones de diversas independizaciones no identificadas en la base gráfica SUNARP.
- iii. Se advierte posible duplicidad registral parcial de partida registrales incompatibles entre la partida registral N° 04000048 y la partida registral N° 04000281 (12,94 %) inscrita a favor de la Comunidad Campesina Máncora; y partida registral N° 11039165 (28,17 %) inscrita a favor de terceros.
- iv. "El predio" es de naturaleza eriaza, se ubica en zona extra urbana, es de topografía ligeramente plana sin delimitación física aparente en la condición de desocupado en su mayor extensión, salvo la existencia de edificaciones dispersas de material precario y vegetación propia de la zona y una trocha carrozable que lo atraviesa. Análisis sustentado las imágenes satelitales de Google Earth y la información proporcionada por "la administrada".
- v. "El predio" recae en la jurisdicción del Gobierno Regional de Tumbes con competencias transferidas para realizar actos de disposición de predios del Estado (previa opinión técnica de la SBN) y sobre predios de su propiedad.

**11.** Que, respecto a “el predio” al encontrarse inscrito a favor de terceros (Empresa “Río Blanco SCRL”), esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

**12.** Que, por los fundamentos expuestos en el considerando precedente, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**13.** Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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 Informe de Brigada N° 1132-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1349-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **GLADYS ERNESTINA DIAZ AQUINO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**