

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0136-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 972-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JORGE LUIS MARCHAN RAMIREZ y MARLENY GUERRERO FRIAS** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 304,01 m², ubicado en el sector denominado Costa Verde, lado playa, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrita a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la Partida Registral n.° 11024788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral n.° IX – Sede Piura, anotado con CUS n.° 102741 (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante Carta n.° 446-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD [S.I n.° 01132-2020], la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes derivó a esta Superintendencia el pedido de venta directa formulado por **JORGE LUIS MARCHAN RAMÍREZ y MARLENY GUERRERO FRIAS** (en adelante “los administrados”) en virtud de la causal b) del artículo 77° del derogado D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (normativa derogada por “el Reglamento”), para la “**Construcción de un Establecimiento de Hospedaje y Restaurant Turístico**” (en adelante, “Proyecto”); al encontrarse “el predio” en Zona de Dominio Restringido. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia fedateada memoria descriptiva de noviembre de 2011 (fojas 57); y, **b)** copia simple Resolución directoral regional n.° 006-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETURDR- DT emitido el 12 de marzo de 2015 por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes [en adelante, “la Resolución DIRCETUR”].

3. Que, es pertinente mencionar que en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en este¹.

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”, 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 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.

6. 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

7. Que, mediante el Informe de Brigada n.° 1411-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2018, con el cual se realizó la calificación formal del presente procedimiento, se concluyó lo siguiente: **i)** “el predio”, si bien es cierto constituye un bien de dominio público del Estado, se ha determinado que “los administrados” se encuentran inmersos dentro de la causal a) de desafectación y adjudicación estipulado en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856 – que declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido (“Reglamento de la Ley de Playas”), por lo que de cumplir con la causal de venta invocada, se procederá a su desafectación a fin de que sea considerado de libre disponibilidad; **ii)** “los administrados” han cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de la entonces Directiva n.° 006-2014/SBN; y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

8. - Que, mediante Informe de Brigada n.° 01086-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021, se realizó la calificación sustantiva favorable determinándose, que: **i)** “el predio” constituye un bien de dominio público del estado al encontrarse en la zona de dominio restringido; **ii)** “los administrados” han acreditado que requieren la adjudicación de “el predio” para desarrollar un proyecto de interés regional que tiene una finalidad turística y recreacional, la cual contempla las vías de acceso a la playa; **iii)** el pedido de venta directa respecto de “el predio” presentada por “los administrados” se subsume en la causal a) del artículo 18 del “Reglamento de la Ley de Playas”; y **iv)** “los administrados” han cumplido con presentar los requisitos formales enumerado en el literal n) del numeral 6.2 de la entonces Directiva n.° 006-2014/SBN y las previstas en el último párrafo del artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”.

9. - Que, como producto de la calificación formal y sustantiva efectuada por esta subdirección así como el cumplimiento de las etapas que conforman el procedimiento de venta directa descrito en el numeral 6.3 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN se emitió la Resolución 595-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2022, (en adelante “la Resolución”), a través de la cual se dispuso la aprobación de la desafectación de dominio restringido así como la adjudicación en venta directa de “el predio”, en mérito al artículo 18° del Reglamento de la Ley n.° 26856, aprobado por el Decreto Supremo n.° 050-2006-EF, a favor de “el administrado” siendo su valor comercial de US\$ 34 674,88 (Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Setenta y Cuatro y 88/100 Dólares Americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de

¹ Primera.- Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

Vivienda, Construcción y Saneamiento; así también, se dispuso en su artículo quinto que en caso que "los administrados" desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberían comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada "la Resolución y en el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia el acogerse a la forma de pago antes prevista ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

10.- Que, de la revisión de la documentación presentada por "los administrados" se aprecia en su escrito s/n del 22 de diciembre de 2021 (S.I. N° 33027-2022), consignó el correo electrónico paul120574@outlook.com para fines de comunicación y coordinación, en ese sentido "la Resolución" fue notificado a "los administrados" el 22 de junio de 2022, a dicha dirección de correo electrónico, dando cumplimiento a lo prescrito en el segundo párrafo del numeral 20.4 del Artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS;

11.- Que, con Oficio N° 2732-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2022, (en adelante "el oficio 1"), se le comunicó que venció el plazo para el pago íntegro del valor de "el predio" el 15 de julio de 2022; sin embargo se le otorgó un plazo adicional para el pago de la contraprestación, con la aplicación de la penalidad y los intereses legales hasta el 01 de setiembre del 2022. Por lo que "los administrados" debían comunicar el interés de continuar con el procedimiento debiendo tener en cuenta que debía efectuar el pago íntegro del valor de "el predio", teniendo en cuenta los intereses legales y las penalidades que se le apliquen hasta el 01 de setiembre del 2022. Asimismo, se le comunicó que en el caso venciera el plazo sin que hayan cumplido con pagar la contraprestación, la entidad dispondrá la conclusión del procedimiento de acuerdo al artículo 201 de "el Reglamento" y el sub numeral 6.20.1 de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, para lo cual se hará conocimiento a la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para las acciones correspondientes de acuerdo a sus competencias.

12.- Que, "el oficio N° 1" fue debidamente notificado a "los administrados" el 09 de agosto de 2022, a través de vía casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento, según consta en el cargo de recepción; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en los párrafos 5 y 6 del inciso 20.4 del artículo 20° del "T.U.O de la Ley n.º 27444".

13.- Que, posteriormente con Oficio N° 3038-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2022 (en adelante "el oficio 2"), se le comunicó que con "el Oficio N° 1" se le solicitó que efectúe el pago íntegro del valor de "el predio", teniendo en cuenta los intereses legales y las penalidades que se le apliquen hasta el 01 de setiembre del 2022; así como se le indicó que por error material se consignó un correo y contacto que no correspondía al área de Tesorería de esta Superintendencia, motivo por el cual se corrigió el error.

14.- Que, "el oficio N° 2" fue debidamente notificado a "los administrados" el 23 de enero de 2023, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.1 del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444".²

15.- Que, mediante Memorándum N° 518-2022/SBN-OAF-SAT del 7 de setiembre de 2022, la Supervisión del Sistema Administrativo de Tesorería - SAT de esta superintendencia, comunicó a esta Subdirección - entre otros - que "los administrados" no se comunicaron a fin de manifestar su interés de pagar y de continuar con el procedimiento de venta directa.

16.- Que, en tal sentido se puede colegir que "los administrados" no presentaron documento alguno que permita acreditar su voluntad de continuar con el presente procedimiento, conforme se evidencia de la consulta efectuada al aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia lo cual es corroborado con lo comunicado por el SAT a través del Memorándum N° 518-

² **Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año. (...).

2022/SBN-OAF-SAT, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “Oficio 1”; en consecuencia, corresponde disponer la conclusión del procedimiento de acuerdo al artículo 201º de “el Reglamento” y el sub numeral 6.20.1 de “la Directiva” concordante con el numeral 72.1 del artículo 72º y artículo 73º del citado dispositivo legal; y en consecuencia disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “los administrados” puedan volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

17.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtud al artículo 53º Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

18.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión a fin de que efectúe la supervisión del carácter inalienable e imprescriptible de la Zona de Playa Protegida, así como de la Zona de Dominio Restringido en virtud del literal e) del artículo 54º Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n° 008-2021-VIVIENDA, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” la Resolución 005-2022/SBNGG, y el Informe Técnico Legal N° 156-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. – Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de venta directa presentada por **JORGE LUIS MARCHAN RAMIREZ y MARLENY GUERRERO FRIAS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCER.- 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).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.6

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI