

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0176-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 304-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OSCAR ARTURO NOVOA TERÁN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 154,13 m², ubicado en el Barrio Bella Mar del distrito de Zorritos, 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 (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 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 10 de febrero de 2022 [S.I. N° 04177-2022 (fojas 01 al 10) y S.I. N° 04179-2022 (fojas 11 al 22)], **OSCAR ARTURO NOVOA TERÁN** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sin señalar causal por la cual solicita, adjuntando la siguiente documentación: **a)** Copia de DNI (fojas 03); **b)** Documentación técnica suscrita por el arquitecto Julio Cesar Gutiérrez Quintana, CAP N° 1151 (Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación y Plano Perimétrico) (fojas 04 al 06); y, **c)** Resolución Directoral Regional N° 00000004-2022/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 24 de enero de 2022 (fojas 07 al 10).

4. 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.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica 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. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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”.

8. 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.

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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00394-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2022 (fojas 23 al 27), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DÁTUM PSAD56 consignada en los documentos técnicos remitidos por “el Administrado”, el área gráfica resultante es 1 314,39 m² (en adelante “el área gráfica”), existiendo discrepancia con el área solicitada en 160,26 m², diferencia que se encuentra fuera del margen de la tolerancia catastral.
- II. Recae en ámbito de mayor extensión del predio denominado “Predio Rústico Peña Redonda”, inscrito a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04002906 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, anotado en el SINABIP con CUS N° 49693.
- III. Se ha descartado que “el predio” recaiga en ámbito de duplicidad registral advertido en el Asiento B00000 de la Partida N° 04002906 (inscripción más antigua) y la Partida N° 02003566 (inscripción menos antigua).
- IV. Según la Resolución Directoral N° 256-2020 MGP/DGCG de fecha 24 de agosto de 2020, que determina la línea de más alta marea (LAM), “el predio” recae en ámbito de zona de playa en 120,69 m² (9.18 % de “el área gráfica”) jurisdicción de DICAPI y Zona de Dominio Restringido en 1 193,70 m² (90.82 % de “el área gráfica”).
- V. De la situación física de “el predio”, según la imagen satelital de Google Earth de fecha 25 de noviembre de 2020, se advierte que se trata de un terreno ribereño al mar, con pendiente plana, encontrándose totalmente ocupado, y al interior presenta edificaciones que abarcan la totalidad de “el predio”.

11. Que, en relación al área de 120,69 m² (9,18% de “el área gráfica”), se advierte que recae en ámbito de Zona de Playa; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre el área antes señalada, en atención a lo dispuesto en el artículo 10° del Reglamento de la Ley

N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF¹ (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”).

12. Que, en relación al área de 1 193,70 m² (90.82% de “el área gráfica”) se encuentra en Zona de Dominio Restringido, por lo tanto, es de competencia de la SBN evaluar su desafectación de acuerdo al artículo 94° de “el Reglamento”; concordado con el artículo 16° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

13. Que, por otro lado, mediante escrito s/n presentado el 11 de abril de 2022 [S.I. N° 10218-2022 (fojas 28 al 35)], “el Administrado” adjunta lo siguientes documentos: **a)** Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 de fecha 30 de noviembre de 2006 (fojas 30 y 31) y **b)** Carta N° 024-2022/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-KFPN de fecha 10 de marzo de 2022 (fojas 32 al 35).

14. Que, en tal contexto, esta Subdirección realizó la calificación formal de la solicitud de venta directa, mediante Oficio N° 01501-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 28-31), a través del cual se requiere a “el Administrado” lo siguiente: i) reformular el área de su solicitud recaída en Zona de Dominio Restringido en 1 193,70 m²; ii) se encauza su solicitud en el marco de la legislación especial de playas; por lo que deberá precisar en qué causal del artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas” sustenta su pedido; iii) presentar pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital con respecto a las previsiones contenidas en sus planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano respecto a las vías de acceso a la playa; iv) presentar la Resolución o Acuerdo de Consejo que apruebe el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o la Entidad competente dado que la Resolución N° 004-2022/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT consigna un área de 1 154,13 m², inferior a “el área gráfica”; y, v) presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de conformidad con el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de tres (03) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, 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 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”).

15. Que, “el Oficio 1” fue debidamente notificado el 09 de mayo de 2022, en la Casilla Electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado”, según consta en la Constancia de Notificación Electrónica (fojas 40). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **26 de mayo del 2022**.

16. Que, mediante escrito presentado el 25 de mayo de 2022 (S.I. N° 13789-2022) (fojas 41 al 43), dentro del plazo, “el Administrado” reformula el área objeto de solicitud a 1 126,86 m², solicita una ampliación de plazo para subsanar observaciones y presenta la siguiente documentación: **a)** solicitud de Planes de Acondicionamiento Territorial dirigida a la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (fojas 44 al 46); **b)** solicitud de Planes de Certificado de Habilitación Urbana y Pre Urbana dirigido a la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (fojas 47 al 49); **c)** declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmada por “el administrado” (fojas 50); y, **d)** documentación técnica suscrita por el arquitecto Julio Cesar Gutiérrez Quintana, CAP N° 1151 (Plano de Ubicación, Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva) (fojas 52 al 58).

17. Que, en atención al requerimiento de ampliación de plazo; esta Subdirección con Oficio N° 01789-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2022 (fojas 59 y 60) (en adelante “el oficio 2”), aclarado con Oficio N° 01799-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2022 (fojas 61 y 62) (en adelante “el oficio 3”) se le otorgó una prórroga de diez (10) días hábiles adicionales más el término de la distancia de tres (03) días hábiles al plazo indicado en “el Oficio 1”, los cuales fueron notificados el 26 y 27 de mayo de 2022 en la casilla electrónica, respectivamente, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido venció el **15 de junio de 2022**.

¹ Artículo 10.- Competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas

La competencia que, según lo establecido por la Ley N° 26620, Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 028-DE/MGP, corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas para el otorgamiento del derecho de uso sobre la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, se ejercerá sin afectar la competencia de PROINVERSION para otorgar los derechos de concesión a que se refiere el artículo anterior. En todos los casos, quienes obtengan un derecho de concesión de PROINVERSION o quienes obtengan un derecho de uso de parte de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas quedarán sujetos, en el desarrollo de sus proyectos y en el ejercicio de sus actividades, a las acciones de vigilancia y control que corresponden a esta última respecto del área de playa

18. Que, es preciso indicar que dentro del plazo ampliado “el Administrado” no ha presentado documentos adicionales a los presentados en la S.I. N° 13789-2022. En tal sentido, esta Subdirección continuó con la evaluación de los documentos con los que “el Administrado” pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00123-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero del 2023 (fojas 63 al 66), en el que se concluye lo siguiente:

- I) En relación a la reformulación del área recaída en Zona de Dominio Restringido, “el Administrado” reformula el área de su solicitud en 1 126,86 m² consignada en los documentos técnicos, sin embargo, reconstruido el polígono del plano perimétrico según coordenadas UTM en datum WGS84, se verifica que el área gráfica resultante es 1 116,58 m² (en adelante “el área gráfica 2”), existiendo discrepancia de 10,28 m² con el área reformulada. No obstante, según Plano LTU-33 que determina la Línea de más Alta Marea (LAM) mediante Resolución N° 256-2020 MGP/DGCG de fecha 24 de agosto del 2020, se advierte que un área de en 19,86 m² (1.78 % de “el área gráfica 2”) recae en ámbito de Zona de Playa el cual correspondería a la jurisdicción de DICAPI y el área restante de 1 096,72 m² (98.22 % de “el área gráfica 2”) recae en Zona de Dominio Restringido. Por lo que no, “el Administrado” cumplió con subsanar la primera observación.
- II) En relación a que deberá encauzar su solicitud en el marco de la legislación especial de playas se advierte que “el Administrado” enmarca su solicitud en el literal a) del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”. Por lo que se da por subsanada la segunda observación.
- III) En relación a que deberá presentar pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital con respecto a las previsiones contenidas en sus planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano respecto a las vías de acceso a la playa, se advierte que “el Administrado” no presentó el pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital con respecto a las previsiones contenidas en sus planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano respecto a las vías de acceso a la playa; sin embargo, adjuntó los cargos de solicitudes de Planes de Acondicionamiento Territorial y Planes de Certificado de Habilitación Urbana y Pre Urbana dirigidas a la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos. Por lo que no cumplió con subsanar la tercera observación.
- IV) En relación a que deberá presentar la Resolución o Acuerdo de Consejo que apruebe el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o la Entidad competente dado que la Resolución N° 004-2022/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT consigna un área de 1 154,13 m², inferior a “el área gráfica”, se advierte que “el Administrado” no presentó la Resolución o Acuerdo de Consejo que apruebe el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o la Entidad competente. Por lo que no cumplió con subsanar la cuarta observación; y,
- V) En relación a que deberá presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, se advierte que “el Administrado” cumple con presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales. Por lo que se da por subsanada la quinta observación.

19. Que, en tal sentido, “el Administrado” no ha subsanado la totalidad de las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 1”; y de la revisión de los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD, “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado en el “Oficio 3”; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 1”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

20. Que, queda expedito el derecho de “el Administrado” 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.

21. 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° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del “ROF de la 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 Informe Brigada N° 00153-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **OSCAR ARTURO NOVOA TERÁN**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI