



RESOLUCIÓN N° 0346-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1135-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH LOLA SANCHEZ MINAYA**, mediante la cual peticona la desafectación y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 455,36 m², ubicado en el Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney y departamento de Ancash, 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 deroga 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 50^o y 51^o 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 05 de setiembre de 2022 (S.I. N° 23246-2022), **ELIZABETH LOLA SANCHEZ MINAYA** (en adelante "la administrada"), manifiesta haber tomado conocimiento de la Resolución N° 0773-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2022, con la que se declaró inadmisibile su solicitud de venta directa en marco de la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la "Ley N° 26856") y del artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856 (en adelante "el Reglamento de la Ley de Playas"), para desarrollar un proyecto con fines turísticos y recreacionales, tramitada en el expediente N° 967-2021/SBNSDDI (proceso concluido), toda vez que no subsanó dentro del plazo las observaciones indicadas en el Oficio N° 5067-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2021. En ese contexto si bien "la administrada" no precisa la causal en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, se colige que pretende continuar con su solicitud evaluada en el expediente antes referido; por lo que esta Subdirección evaluará su requerimiento en el marco normativo de "Ley N° 26856" y de "el Reglamento de la Ley de Playas". Para tal efecto, solicita considerar la documentación técnico legal del expediente N° 967-2021/SBNSDDI, adicionalmente adjunta los siguientes documentos: **a)** Carta N° 170-2022-MPH-A-GGT y el N° 171-2022-MPH-A-GGT del 26 de agosto del 2022, emitidas por la Municipalidad provincial de Huarney.

4. Que, mediante escrito presentado el 14 de febrero de 2023 (S.I. N° 03646-2023), “la administrada”, autoriza que en lo sucesivo las notificaciones referentes a su solicitud sean enviadas al siguiente correo: pedropascual211167@gmail.com.

5. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN”).

6. 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”.

7. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la 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”.

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, 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.

10. 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

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01425-2022 /SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre del 2022 (fojas 4), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, inscrito a favor del Estado Peruano en mérito de la Resolución N° 0141-2006/SBN-GO-JAR, de fecha 26 de octubre del 2006, registrado con el CUS N° 3186.

ii) “El predio”, según el Plano Topográfico y Línea de Más Alta Marea N° PT-LAM, se encuentra totalmente en Zona de Dominio Restringido.

iii) Se encuentra afectado por los Procesos Judiciales con Legajo N° 032-2020 (reivindicación) y N° 103-2010 (Desalojo), en estado no concluido.

iv) De la situación física y de ocupación de “el predio”, se advierte de la información del Google Earth de fecha 29 de julio del 2021, que es un terreno ribereño a la playa Tuquillo, de topografía plana sobre suelo arenoso en condición de ocupado. Se observa la presencia de una edificación.

12. Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, y se ubica en zona de dominio restringido, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar el cumplimiento de la normativa establecida en la “Ley N° 26856”, y “el Reglamento de la Ley N° 26856”. Ahora bien, de la evaluación técnica y de la calificación formal de los documentos presentados por “la administrada”, con los cuales pretende acceder a la venta directa; se advierte lo siguiente:

a) La Resolución Directoral Regional N° 017-2021-GRA/DIRCETUR-DR (S.I. N° 33284-2021), emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Ancash, modifica el primer artículo de la Resolución Directoral Regional N° 001-2021-GRA/DIRCETUR-DR en el extremo de declarar de interés Turístico Regional el Proyecto “Creación de un restaurante turístico de comida marina en la playa tuquillo, distrito de Huarmey, provincia de Huarmey, departamento de Ancash”, ubicado en el balneario de Tuquillo a la altura del Kilómetro 303 de la carretera Panamericana Norte, margen izquierda del distrito de Huarmey, contiene cuadro de coordenadas que encierran una poligonal gráfica de 747,32 m², que difiere del área consignada en el Plano Topográfico y Línea de Más Alta Marea (Lámina PT-LAM) (S.I. N° 18528-2021) de 455,19 m², a su vez, del contraste gráfico, se advierte un posible desplazamiento;

b) La Carta N° 0170- 2022-MPH-A-GM-GGT de fecha 26 de agosto del 2022, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey, señala que el predio en consulta recae sobre un área de mayor extensión (62 624,99 m²) que se encuentra en proceso de transferencia a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey. Por lo que se concluyó que no afecta vías de acceso a la playa; y

c) La Carta N° 0171-2022-MPH-AGM-GGT de fecha 26 de agosto del 2022 según lámina de zonificación de uso de suelo del plan de desarrollo urbano (PDU) 2020-2030 aprobado a través de la ordenanza municipal N° 008-2022- MPH, el predio materia en consulta se encuentra en una zona calificado como zona “pre urbana”. También de acuerdo al plan vial participativo de Huarmey 2021-2025 aprobado mediante Acuerdo de Concejo N° 714-2021-MPH, la vía de acceso principal a dicho predio está considerada como Ruta AN-1155, de acuerdo al clasificador de rutas del SINAC, vía que se encuentra alejada de “el predio”. Por otra parte, señala que alrededor del predio en consulta se originan vías locales, carrozables que son colindantes. Estas vías locales no cuentan con sección de vía definida debido a que este sector de la ciudad se encuentra en proceso de consolidación. Por lo que se concluyó que el predio no se superpone con la vía principal del acceso a balneario Tuquillo.

13. Que, en ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 01000-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo del 2023, le requirió a “la administrada” presente lo siguiente: **a)** al haberse determinado que existe discrepancia entre el área solicitada (455,36 m²) con el área gráfica (747,32 m²) de la Resolución Directoral Regional N° 017- 2021-GRA/DIRCETUR-DR (S.I. 33284-2021), 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 el área requerida y la ubicación del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución, asimismo debe ser visado por la autoridad o área competente de la comuna que representa, según su ROF y, deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud y encontrarse legible en los documentos que se adjuntan. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido al correo electrónico indicado por “la administrada” en la solicitud descrita en el cuarto considerando de la presente resolución el 16 de marzo de 2023, habiendo recibido el acuse el mismo día. En ese sentido, se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20° del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Razón por la cual 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 **03 de abril del 2023**.

15. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio”, en el plazo otorgado, sin embargo ha presentado la S.I. N.º 08758-2023 el 11 de abril de 2023, es decir, fuera del plazo otorgado por lo que no corresponde su evaluación.

16. Que, en tal sentido, 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

17. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR00002-2022/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 Informe Brigada N° 342-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2013 y el Informe Técnico Legal N° 387-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELIZABETH LOLA SANCHEZ MINAYA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan 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, y comuníquese

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