

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0477-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 380-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARTHA IRIS PAZ FLORES**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** con posterior **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 54,72 m², ubicado en el sector Marcona Chico, altura de la antigua Panamericana Norte s/n, distrito de Máncora, provincia de Talara y departamento de Piura; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de septiembre del 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 abril del 2023 (S.I. N° 08388-2023), **MARTHA IRIS PAZ FLORES** (en adelante “la administrada”), solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** con posterior **VENTA DIRECTA** (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** contrato privado celebrado el 31 de marzo del 2016 (fojas 4); **b)** minuta N° 141-2011-C.C.M celebrado el 26 de octubre del 2011 (fojas 6); **c)** escritura publica de transferencia de propiedad celebrado el 31 de octubre del 2011 (fojas 8); **d)** carta N° 020-2023-DCCU-MDM emitido por la Municipalidad distrital de Máncora el 24 de febrero del 2023 (fojas 12); **e)** carta N° 002-01-2023-JDSC.GA/MDM-OCLE emitido por la Municipalidad distrital de Máncora el 25 de enero del 2023 (fojas 13); y, **f)** Resolución N° catorce emitida por el Primer Juzgado Civil Transitorio de Talara el 22 de marzo del 2022 (fojas 14).

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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01645-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 24) del 27 de diciembre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11074788 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Sullana de la Zona Registral N° I - Sede Piura, con el CUS N° 93063.
- ii) Recae totalmente sobre el área de playa (Franja de línea paralela a 50 metros de la LAM) que se encuentra bajo la competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI, conforme a la LAM aprobada mediante Resolución 574-2010 MGP/DGCG, del 21/07/2010.
- iii) Corresponde a un terreno ribereño al mar, en zona urbana semi consolidada, advirtiendo dos edificaciones en su interior, el cual forma parte de una unidad inmobiliario de mayor extensión, la misma que se encuentra delimitada por cerco perimétrico que restringe su acceso a terceros. Análisis sustentado en la imagen de satélite de Google Earth de fecha octubre del 2022 y la Ficha Técnica 0545-2016/SBNDGPE-SDS del 02.03.2016.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente “el predio”, si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, esta recae en zona de playa protegida conforme a la LAM aprobada mediante Resolución 574-2010 MGP/DGCG del 21/07/2010, el cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas¹, concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas, cuya administración le corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147.

11. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde

¹ Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas. -

Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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

13. 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° 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 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0509-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0556-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** con posterior **VENTA DIRECTA** presentada por **MARTHA IRIS PAZ FLORES**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI