

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0499-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 134-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSE FELICIANO IDROGO CRUZADO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 802.36 m², ubicado en zona de dominio restringido del sector Caleta Grau, 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 TULO 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, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), 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 13 de enero de 2023 (S.I. N° 00864-2023), **JOSE FELICIANO IDROGO CRUZADO** (en adelante "el administrado"), solicitan la venta directa de "el predio", amparándose en el inciso a) del artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856 (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de documento nacional de identidad del administrado (fojas 3); **2)** plano de localización -ubicación (Lamina U-01) (fojas 4); **3)** plano perimétrico (fojas 5); **4)** memoria descriptiva (fojas 6); **5)** certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios (fojas 7); **6)** declaración jurada (fojas 10); **7)** oficio N°699-2022/GOB.REG.TUMBES-GRDE-DIRCETUR-DR de 7 de diciembre de 2022 (fojas 12); **8)** resolución Directoral Regional N° 00038-2022/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR -DR de 7 de diciembre de 2022 (fojas 13); **9)** copia de solicitud sobre pronunciamiento en su planes de acondicionamiento territorial (fojas 20).

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 complementemente 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, 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 197-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023 (fojas 22), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) El predio” recae parcialmente sobre dos (2) predios de mayor extensión, como se detalla a continuación:

Ítem	CUS	Área (m ²)	%	Partida	Titular
1	127150	71,59	8,92	11031601	Estado Peruano representado por la SBN
3	49664	730,73	91,08	04001365	Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes.
TOTAL		802,36	100,00		

- ii) “El predio” se encuentra dentro de zona de dominio restringido, sin embargo, existen elementos (una edificación) que rompen la continuidad de playa como consecuencia directa o indirecta de la acción del hombre, por lo que se recomienda acciones de supervisión para su evaluación dentro del marco de la Ley de Playas y su Reglamento.
- iii) Un área de 71,59 m² (que representa el 8,92% de “el predio”) de “el predio” recae sobre el área incorporada con Código de Portafolio 848-2020, hasta el nivel de titularidad.
- iv) Se superpone parcialmente sobre los procesos judiciales de Legajo N° 017- 2021 y 117-2020, de materia legal de prescripción adquisitiva y los procesos judiciales de Legajo N° 400-2018 y 401-2018, de materia legal de reivindicación judicial.
- v) Se encuentra afectado por líneas de transmisión eléctrica de baja tensión. Sujeto a la verificación en campo en la etapa que corresponda.
- vi) Recaería totalmente en el ámbito de influencia del Proyecto Hidroenergético Puyango – Tumbes.
- vii) El administrado ha presentado la Resolución directoral regional N° 38-2022/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR de fecha 07.12.2022, que aprueba la viabilidad del Proyecto Turístico de Interés Regional denominado “Hospedaje Turístico Caleta Grau”, con la

condición que en caso de incumplir con la ejecución de lo mencionado en el plazo de dos (2) años, conllevará a la nulidad de la misma, que corresponde a “el predio”.

viii) “El predio” es ribereño al mar, de topografía plana, ubicado en zona urbana en proceso de consolidación. Se visualiza totalmente cercado y en su interior hay una edificación, la que sería destinada a comercio. Análisis sustentado en las imágenes satelitales de Google Earth y la información proporcionada por “el administrado”.

10. Que, en tal contexto mediante Oficio N° 0943-2023/SBN-DGPE-SDDI de 3 de marzo de 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 27), esta Subdirección informó a “el administrado” que dado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y sustenta su requerimiento la causal a) del artículo 18° del Reglamento de la Ley de Playas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF. Adicionalmente, se le informó que de acuerdo con el último párrafo del mencionado artículo 18° del referido Reglamento de Ley de playas, también *deberá presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano*, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de “la Ley de Playas” y las disposiciones de “el Reglamento de la Ley de Playas”, y que deberá adjuntar, la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, realizado por ambos cónyuges.

11. Que, para subsanar las observaciones realizadas por esta Subdirección se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 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”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 12 de mayo de 2022 (fojas 27), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución siendo recibida por “el administrado” identificado con DNI N° 27570867, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 30 de mayo de 2023**.

13. Que, por otro lado, mediante Memorándum N° 788-2023/SBN-DGPE-SDDI de 7 de marzo de 2023, esta Subdirección solicita a la Procuraduría Pública nos señale el estado del proceso interpuesto por la SBN en contra de “el administrado”, en el expediente judicial N° 00062-2018-0-2603-JM-CI-01. Por lo que, mediante Memorándum N° 455-2023/SBN-PP de 7 de marzo de 2023 nos señala lo siguiente:

LEGAJO	EXPEDIENTE	MATERIA	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	ESTADO
401-2018	62-2018	REIVINDICACION JUD.	JUZGADO CIVIL – SEDE CONTRALMIRANTE VILLAR	SBN	JOSE IDROGO CRUZADO	ETAPA DE EJECUCIÓN Se rechazó el recurso de casación, interpuesto contra la sentencia de vista que confirmó la sentencia que declara fundada la demanda.

14. Que, mediante escrito s/n presentado el 31 de mayo de 2023 (S.I. N° 13877-2023), es decir fuera del plazo “el administrado” presenta los siguientes documentos: **a)** carta N° 0008-2023/ICJF de 31 de mayo de 2023 (fojas 32); **b)** copia del oficio N° 943-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 31 al 33); **c)** copia de documento nacional de identidad de la cónyuge (fojas 34); **d)** declaración jurada (fojas 35).

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, 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 la presente

Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. 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.

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° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 53 del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Resolución N° 0002-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 543-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 581-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSE FELICIANO IDROGO CRUZADO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, 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, y comuníquese

P.O.I. N° 19.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI