

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0875-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de septiembre del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° 895-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **JHOEL ALEXIS BALLADARES APONTE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 3 462.61 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Mal Paso paralelo a la carretera Panamericana Norte de Máncora - Aguas Verdes, Distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, 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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 206-2023/GOB.RE.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM presentado el 10 de julio de 2023 (S.I. N° 17769-2023), el Gobierno Regional de Tumbes traslada la solicitud de venta directa de **JHOEL ALEXIS BALLADARES APONTE** (en adelante “el Administrado”), con el cual solicita la venta directa de “el predio”, adjuntando la siguiente documentación: **a)** Informe N.° 099-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-AAEC de fecha 27 de junio de 2023 (fojas 2 y 3); **b)** Copia de Perfil de Proyecto (fojas 4 al 6); **c)** Declaración Jurada (fojas 6); **d)** Copia DNI de “el Administrado” (fojas 7); **e)** Documentación técnica suscrita por el ingeniero Herman Peña Vincés, con registro C.I.P. N°118028 (fojas 8 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, 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”).

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 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”.

7. 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.

8. Que, es preciso indicar que, el segundo párrafo del artículo 9° de “el TUO de la Ley” dispone que los Gobiernos Regionales, respecto de los bienes de propiedad del Estado bajo su administración, en cumplimiento de las transferencias de competencias, ejecutarán los actos conforme a lo establecido en el literal j) del artículo 35<sup>1</sup> de la Ley N° 27783 – Ley de Bases de la Descentralización, y en el artículo 62<sup>2</sup> de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en “el T.U.O. de la Ley” y “el Reglamento”, dentro de las que se encuentra la función de realizar actos de disposición respecto de los terrenos los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción.

9. Que, mediante Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, se transfirió a los Gobiernos Regionales de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, estableciendo que los citados Gobiernos Regionales son competentes para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62° de la Ley N° 27867.

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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00935-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2023 (fojas 11 al 13), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

<sup>1</sup>Artículo 35.- Competencias exclusivas

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

<sup>2</sup> Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

- i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la Partida Registral N°04001365 de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I-Sede Piura, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N°49664.
- ii) Considerando que “el predio” es ribereño al mar, se consultó el visor geográfico de la Zona de Playa y la Base Temática de la SBN, que contiene la (LAM), donde se ubicó la Resolución Directoral N° 256-2020-MGP/DGCG, se determinó que se superpone parcialmente con la franja de 200 m (Zona de Dominio Restringido) paralelo a los 50 m de Zona de Playa, en 1,223.73 m<sup>2</sup> (35.34%); sin embargo, del uso de las imágenes satelitales del Google Earth se advierte que “el predio” se ubica en zona con topografía de pendiente accidentada que va de 0 metros a 20 metros de elevación, asimismo, frente al lindero norte se observa una vía de la Red Nacional (Carretera Panamericana norte) según el clasificador de rutas del MTC. Asimismo, se determina que la Carretera Panamericana Norte (infraestructura pública) conjuntamente con el talud, constituyen una línea rompimiento de la continuidad geográfica.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes y que existe una línea de rompimiento de la continuidad geográfica determinado por la existencia de la carretera Panamericana Norte y talud de gran pendiente, de conformidad con el artículo 2° de la Ley N° 26856<sup>3</sup>, Ley que declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido. En tal sentido, “el predio” no está comprendido dentro de la zona de dominio restringido, no siendo por tanto competencia de esta Superintendencia; por lo que, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

14. Que, sin perjuicio de ello, se derivará su solicitud al Gobierno Regional de Tumbes a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe su requerimiento, de conformidad con el inciso 141.1<sup>4</sup> del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS. Asimismo, es pertinente indicar que para todo acto de disposición esta Superintendencia deberá emitir opinión técnica favorable de conformidad con el artículo 197° de “el Reglamento”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0816-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre del 2023 y, el Informe Técnico Legal N° 0978-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre del 2023.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JHOEL ALEXIS BALLADARES APONTE**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** **DERIVAR** al Gobierno Regional de Tumbes, a fin de evalúe la solicitud en el marco de sus competencias

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

<sup>3</sup> Artículo 2.- Se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el artículo anterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área. En consecuencia no se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos ubicados más allá de acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa

<sup>4</sup>Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes

141.1 Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquélla que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**