

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0980-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1133-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTOR MANUEL GONZALES CARDENAS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 536,15 m², ubicado en el Sector Punta Mero, lado de la playa, en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de comandante 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 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, 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 escritos presentados el 18 de octubre de 2022 (S.I. N° 27617-2022 y S.I. N° 27665-2022), **VICTOR MANUEL GONZALES CARDENAS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando que lo requiere con la finalidad de realizar un proyecto de interés nacional es decir por la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** plano perimétrico (fojas 4); **2)** memoria descriptiva (fojas 5); **3)** certificado de búsqueda catastral (fojas 6); **4)** oficio N° 589-2022/GOB.REG.TUMBES-GRDE-DIRCETUR-DR. De 27 de setiembre de 2022 (fojas 9); **5)** Resolución Directoral Regional N° 000028-2022/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT de 27 de setiembre de 2022 (fojas 10 y 24).

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 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° 1546-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2022 (fojas 27), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- 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° 04003175 del Registro de Predios Rurales de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 52486.
- ii. Se encuentra próximo a la Carretera Panamericana Norte Ruta PE 1N (Autopista Dv. Talara – Máncora - Tumbes), mas no se ha identificado el ancho vial aprobado en dicho tramo de la Panamericana Norte, por lo que se requiere realizar la consulta a la entidad competente, a fin de descartar superposición con ancho vial normativo.
- iii. “El predio” recae de manera total sobre el ámbito del Lote Petrolero XXIII, en el que opera UPLAND OIL AND GAS LLC, SUCURSAL DEL PERU, con contrato de exploración.
- iv. Se advierte que “el predio” se encuentra próximo a un elemento de hidrografía, correspondiente a la desembocadura de aparente flujo de agua, el cual se encuentra seco, en consecuencia, se recomienda solicitar información a la entidad competente, a fin de descartar afectación de bienes de dominio hidráulico.
- v. En imagen satelital del Google Earth de fecha 10/06/2020, se aprecia que “el predio” se encuentra ubicado en un terreno de topografía plana, con suave declive hacia el mar, muy próximo al litoral peruano y a la Carretera Panamericana Norte, sin ocupación ni cerco perimétrico, asimismo no se aprecian elementos que den lugar a rompimiento de la continuidad geográfica de la Zona de Playa Protegida, no obstante, no se descarta la existencia de otros elementos que, debido a la resolución de la imagen satelital.
- vi. “El predio” se encuentra de manera parcial en un área de **63,04 m² (11,76%)** sobre **Área de Playa** y de manera parcial en un área de **473,11 m² (88,24%)** sobre **Zona de Dominio Restringido**, conforme “Línea de Alta Marea” aprobada con R.D. 560-2010MGP/DGCG de fecha 21/07/2010, no existiendo rompimiento de la continuidad geográfica de la Zona de Playa Protegida.

- vii. De la Resolución Ministerial N° 0205-2016-MINAGRI de fecha 16 de mayo del 2016, artículo 2°, se toma conocimiento que la administración del área de playas colindantes al océano pacífico es competencia de la AUTORIDAD MARITIMA NACIONAL - DIRECCION GENERAL DE CAPITANIAS Y GUARDACOSTAS - DICAPI, y la administración de las zonas de dominio restringido es competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, lo cual obra inscrito en asiento D00001 de la partida registral N° 04003175 O.R. Tumbes. De lo que se desprende que el ámbito en Área de Playa (63,04 m²; 11,76%) no es factible de venta directa, mientras para el caso del ámbito en Zona de Dominio Restringido (473,11 m²; 88,24%), es competencia de la SBN evaluar su venta directa.
- viii. En el caso del ámbito en Zona de Dominio Restringido (473,11 m²; 88,24%), se trata de un bien de dominio público del Estado, regulado por Ley N° 26856, Ley de Playas, y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF, por lo que no corresponde evaluar venta directa por causales establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento”, más corresponde evaluar la procedencia de la solicitud de venta directa en el marco de las causales de desafectación y adjudicación de zona de dominio restringido, establecidas en el Artículo 18 del Reglamento de la Ley de Playas.
- ix. En la Resolución Directoral Regional N° 0000028-2022/GOB.REG.TUMBESDIRCETUR-DR de fecha 27 de setiembre de 2022, que aprueba la viabilidad del Proyecto Turístico de Interés Regional, presentando por el Sr. VICTOR MANUEL GONZALES CARDENAS (“el administrado”), denominado “HOSPEDAJE TURISTICO “LOS CHAIPOS”, se indica que dicho proyecto se realizará sobre un predio de cuya descripción y coordenadas, se desprende corresponde a “el predio”.
- x. “El administrado” no presentó documento de pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, respecto de las vías de acceso a la playa.

10. Que, mediante Oficio N° 5205-2022/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 5206-2022/SBN-DGPE-SDDI ambas de 16 de diciembre de 2022, esta Subdirección solicita información al Gobierno Regional de Tumbes y PROVIAS sobre si “el predio” presenta afectación de la Carretera Panamericana Norte Ruta PE 1N (AUTOPISTA DV. Talara – Máncora - Tumbes). Por lo que deberá señalar el área afectada remitiéndonos documentación técnica (física y/o digital) ya que no se cuenta con el ancho vial aprobado para dicha vía en el tramo, asimismo, indicar si existiría alguna restricción o limitación para su disposición.

11. Que, mediante escrito S/N presentado el 20 de enero 2023 (SI. N° 01357-2023) el Gobierno Regional de Tumbes nos indica que realizó una inspección en el predio materia por lo cual se determinó que la Resolución Ministerial N° 855-2005-MTC/02 señala que el tramo Sullana-Aguas verdes, el derecho de vía es de 40 metros (20 metros a cada lado del eje vía).

12. Que, en virtud de la documentación presentada en el considerando que antecede, se emitió el Informe Preliminar N° 402-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2023 (foja 50), en el que se concluye, entre otros, que “el predio” invade el derecho de vía de la Carretera Panamericana Norte Ruta PE1N - Tramo Sullana – Aguas Verdes (40,00 m), en un área de 19,87 m² (0,04%), conforme información proporcionada por el Gobierno Regional de Tumbes, la que deberá ser verificada en campo, de ser el caso, en la etapa que corresponda.

13. Que, mediante Oficio N° 2224-2023/SBN.DGPE-SDDI de 19 de mayo de 2023, esta Subdirección solicita información a OSINERGMIN sobre el ámbito del Lote Petrolero XXIII, en el que opera UPLAND OIL AND GAS LLC, SUCURSAL DEL PERU, con contrato de exploración, para que: a) Indique y/o confirme los datos técnicos del lote de petróleo XXIII que atraviesa “el predio”; e, b) Indique si existe alguna limitación o restricción a fin de disponer el predio. Para tal efecto, se adjunta la documentación técnica correspondiente.

14. Que, en relación al área de 19,87 m² (que representa el 0,04% de “el predio”), que se superpone con el Derecho de Vía, constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

15. Que, por otro lado, respecto al área de 63,04 m² (que representa el 11,76% de “el predio”) sobre Área de Playa administrada por la DICAPI, por lo tanto, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

16. Que, en tal contexto mediante Oficio N° 02450-2023/SBN-DGPE-SDDI de 1 de junio de 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 60), esta Subdirección informó a “el administrado” que dado que el área de 453.24 m² “área disponible” se encuentra sujeto a la normativa especial de playas - Ley de Playas - Ley N° 26856 (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”) las causales de procedencia para la desafectación posterior adjudicación (especificadas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”), son las siguientes:

- a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y,
 - b) La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.
- o Adicionalmente, se le informó que de acuerdo con el último párrafo del mencionado artículo 18° del “el Reglamento de la 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 su Reglamento.
 - o Deberá reformular su pedido de venta excluyendo las áreas de 19.87 m², 63,04 m² (que representa el 0.04% y 11.76% de “el predio” respectivamente) así como las áreas superpuestas con bienes de dominio público hidráulico.
 - o Es necesario descartar posible superposición con bienes de dominio público hidráulico; por lo que deberá presentar de acuerdo al artículo 100° de “el Reglamento”, el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
 - o Deberá adjuntar, la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado.

Para lo cual 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”).

17. Que, “el Oficio” fue enviado a la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, según la constancia de primera visita señala que no se ubica la dirección.

18. Que, mediante memorándum N° 3227-2023/SBN-DGPE-SDDI de 16 de agosto de 2023 se solicita a la Unidad de Trámite Documentario (UTD) de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2 del artículo 21° e inciso 23.1.2 del artículo 23 de “el TUO de la Ley N° 27444”, la notificación del Oficio mediante Publicación en el Diario El Peruano el 24 de agosto de 2023. Por lo 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 12 de setiembre de 2023.**

19. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en el Oficio que antecede, “el administrado” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; 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.

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 el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 870-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1085-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **VICTOR MANUEL GONZALES CARDENAS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI