

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1320-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **896-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARIELA VERONICA BARRIOS VARGAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 377,78 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el sector El Bravo – Carpitás, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 derogó 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 51° y 52° 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 27 de junio de 2023 (S.I. N° 16559-2023), el **GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES** traslada a esta Superintendencia la solicitud de venta directa presentada por **MARIELA VERÓNICA BARRIOS VARGAS** (en adelante “la administrada”), en la que se señaló la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés regional, la cual corresponde al inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de DNI de “la administrada” (fojas 7); **b)** memoria descriptiva (fojas 9); **c)** acta de inspección de fecha 30 de octubre de

2012 expedida por la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial (fojas 9); y, **d)** Plano localización y ubicación (fojas 10).

4. 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”).

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 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 “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”.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00938-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2023 (fojas 14 al 17), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se verifica que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes¹, en la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral Tumbes, registrado con Código Único SINABIP (CUS) N° 49702.

¹ Mediante Resolución Ministerial N° 0205-2016-MINAGRI de fecha 16 de mayo de 2016.

- ii) Realizada la consulta al visor Geocatastro que administra esta Superintendencia se advierte que “el predio” se encuentra comprendido dentro de la franja de los 200 metros a continuación de la franja de 50 metros paralelo a la Línea de más Alta Marea (LAM), situación que fue contrastada con el Visor de Zona de Playa Protegida – ZPP de la SBN; asimismo, se corrobora lo mencionado verificando que la LAM fue aprobada mediante Resolución Directoral N° 575-2010-DCG del 21 de julio de 2010; y, revisada la imagen satelital de Google Earth, se observa que el litoral frente a “el predio” presenta una topografía plana con declive suave hacia el mar, no advirtiéndose accidente geográfico ni propiedad privada que determine una línea de rompimiento, razón por la cual se determina que “el predio” se encuentra comprendido en Zona de Dominio Restringido – ZDR.
- iii) Efectuada la revisión del visor Sistema Geográfico de Gestión de Riesgos – SIGRID, se ha advertido que “el predio” se encuentra expuesto a riesgo de inundación por la posible activación de la Quebrada Canoas de Punta Sal, advirtiéndose afectación de dominio público hidráulico.
- iv) Revisada las imágenes del Google Earth de fecha 18 de junio de 2023 (imagen disponible más actual), se observa que “el predio” es ribereño al mar, se encuentra ubicado en un terreno de topografía plana, con suave declive hacia el mar y colinda con una quebrada por el linderó izquierdo. No presenta cerco perimétrico; sin embargo, al interior se observa cuatro (04) construcciones sobre las cuales no es posible establecer el material de construcción. Sobre el particular, de la imagen de octubre 2022 del aplicativo *Street View* se aprecia un arco de ingreso en el frontis que da a la carretera Panamericana Norte, asimismo, sobre parte del terreno se destina como área de estacionamiento.

11. Que, de lo antes expuesto, al haberse determinado que “el predio” se encontraría cerca a la Quebrada de Punta Sal con posible afectación de la faja marginal del río Casma y sobre Zona de Dominio Restringido, en tal contexto deberá ser evaluado en el marco de la Ley de Playas N° 26856 (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”).

12. Que, en atención a lo descrito en el párrafo precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 03796-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2023 (en adelante “el Oficio”), comunicó a “la administrada” lo advertido respecto a su solicitud de venta directa y de la documentación anexa, indicándole que deberá adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua, así como la documentación técnica y legal (física y/o digital) que sustente dichos documentos y de ser el caso que el área materia de interés presente superposición con bienes de dominio público hidráulico deberá excluirse el área superpuesta. Asimismo, una vez que se descarte la superposición con bienes de dominio público hidráulico, considerándose que “el predio” recae sobre Zona de Dominio Restringido la que se encuentra sujeto a la normativa especial de “la Ley de Playas” y “el Reglamento de la Ley de Playas”, y por tanto bajo la administración de esta Superintendencia, “la administrada” deberá considerar lo dispuesto en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” que establece las causales de procedencia de la desafectación y adjudicación, que se detallan a continuación: **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.

13. Que, adicionalmente a través del mencionado oficio se le indicó 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 correspondientes a la jurisdicción de “el predio”, 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”. Además, se le solicitó de acuerdo con el inciso 6² del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, que remita 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. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles adicionales, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que presente la documentación solicitada en el referido Oficio, 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, es preciso señalar que “el Oficio” fue remitido el 04 de setiembre del 2023 al domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo que en el acta de constancia de notificación señala como motivo de la devolución del referido Oficio, lo siguiente: “falta indicar manzana”; por lo que, mediante el Oficio N° 05105-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023 (en adelante “el Oficio 2”), se volvió a remitir y comunicar las observaciones descritas en “el Oficio” al domicilio consignado en el Documento Nacional de Identidad (DNI) de “la administrada”, siendo notificado vía personal el día 15 de noviembre de 2023, razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el inciso 20.1.1 del numeral 20.1 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 01 de diciembre de 2023.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 2” 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 esta 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, 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 de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la 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° 01177-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1429-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIELA VERONICA BARRIOS VARGAS**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

² Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido con el objeto de ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el/la solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y el documento previsto en el inciso 2 del artículo 222 y el inciso 2 del numeral 223.2 del artículo 223° del Reglamento y el inciso 2 del numeral 6.2 de la presente Directiva, para acreditar la declaración del proyecto como de interés nacional o regional.

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° 18.1.1.4

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