

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0126-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1077-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANN KORNER y BRUCE ARTHUR HERNÁN**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de dos terrenos (con continuidad física) de 3 300,00 m² y 7 143,66 m², ubicados al suroeste del Balneario Punta Sal Grande en el lugar denominado Carpitas del distrito Zorritos, provincia de Contraalmirante Villar, departamento de Tumbes; en adelante “el predio 1” y “el predio 2”; 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-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 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 Oficio N° 318-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-PEGM, presentado el 31 de agosto del 2023 (S.I. N° 23613-2023), el Gobierno Regional de Tumbes, nos traslada la solicitud de **ANN KORNER y BRUCE ARTHUR HERNÁN** (en adelante “los administrados”), invocando las causales c) y a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** declaraciones juradas (fojas 25); **b)** memorias descriptivas (fojas 27); **c)** perfil del proyecto (fojas 29); **d)** Resolución Municipal N° 158-2003-MPCVZ emitido por la Municipalidad provincial de Contraalmirante Villar el 3 de diciembre del 2003 (fojas 47); **e)** contrato de compra venta N° 094-2003-MPCVZ celebrado el 3 de diciembre del 2003 (fojas 49); y, **f)** impuesto al valor del patrimonio predial (PU y HR) emitido por la Municipalidad distrital de Punta Sal (fojas

66).

4. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, corresponde evaluar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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.

6. 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”).

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

9. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia solo 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.

10. 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier 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.

11. 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 de este, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1241-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2023 (fojas 113); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i. Los predios recaen en ámbito con antecedentes registrales, según detalle siguiente:

“El predio 1”:

N°	CUS	TITULAR	PARTIDA	ÁREA SUPERPUESTA (M ²)	SUPERPOSICION	(%)
1	49702	Estado - Gobierno Regional de Tumbes	04003815	3299.96	TOTAL	100,00
3	---	Terceros	02004603	3289.54	PARCIAL	99.68

“El predio 2”:

ITEM	CUS	TITULAR	PARTIDA	ÁREA (M ²)	(%)
1	185174	Estado (Zona de Dominio Restringido e independizado de la partida 4003815)	11041348	2286.52	32.00
2		Terceros	2004603	47.57	0.67
	185174	Estado	11041348		
3	122843	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural	4003815	2205.08	30.87
		Terceros	2004603		
4 y 5	49702	Estado - Gobierno Regional de Tumbes	4003815	2604.62	36.46
TOTAL				7143.79	100.00

- ii. Se advierte una carga en el asiento C00003 en la partida registral N° 4003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, en el sentido de que las zonas de dominio restringido son de competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito de la Resolución Ministerial N° 0205-2016-MINAGRI del 16.05.2016.
- iii. Según la LAM aprobada mediante Resolución Directoral N° 256-2020 MGP/DGCG del 24/08/2020, los predios recaen totalmente en Zona de Dominio Restringido.
- iv. Según la imagen satelital, los predios se encontrarían en ámbito de la proyección de la faja marginal de quebrada sin nombre.
- v. Los predios recaen totalmente en ámbito del Lote XX, de la operadora PETROLERA MONTERICO S. A., con contrato de explotación, igualmente, se visualiza un pozo petrolero identificado PTA BRAVO 4 que se ubica aproximadamente a 450 metros al sur este.
- vi. Según la imagen satelital del Google Earth, los predios corresponden a terrenos de naturaleza eriaza, se ubican en zona ribereña al litoral en terrenos inundables cubierto de vegetación, en la condición de desocupado. Adicionalmente, se identifica que el “predio 2” colinda con curso de quebrada y tocha carrozable

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 5507-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre del 2023 (fojas 119) comunica a “los administrados” que se ha procedido a encauzar su requerimiento conforme a la “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”, y se le requirió subsane las siguientes observaciones: **i)** deberá indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto al área de 4 938,82 m² (representa el 69,13 % de “el predio 2”); **ii)** deberá adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua; **iii)** precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” se sustenta su pedido para proceder con la desafectación; **iv)** deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano; **v)** deberá presentar copia de la Resolución o

Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; y, **vi)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil adicional, 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 2 de febrero del 2024, en la dirección señalada por “los administrados” en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “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 un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 19 de febrero del 2024.**

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “los administrados” no cumplieron 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 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.

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° 00100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0133-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ANN KORNER y BRUCE ARTTHUR HERNÁN**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo 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° 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