

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0331-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1311-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VANESA VIRGINIA GONZÁLEZ PINCHI**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 589,23 m², ubicada en la playa de Canoas de Punta Sal, entre los km. 1200+964 al 1201+517, distrito Canoas de Punta Sal, provincia 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 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° 387-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-PEGM, presentado el 28 de setiembre del 2023 (S.I. N° 26629-2023), el Gobierno Regional de Tumbes, traslada la solicitud de venta directa de **VANESA VIRGINIA GONZÁLEZ PINCHI**, presentada ante el referido Gobierno Regional el 5 de junio del 2008 (en adelante "la administrada"), quien manifiesta que adquirió "el predio" por posesión pacífica e ininterrumpida (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificados de posesión emitidos por la Municipalidad provincial de Contralmirante Villa el 27 de junio del 2006 (fojas 13); **b)** escritura pública de aclaración celebrada el 6 de abril del 2009 (fojas 70); **c)** acta de constatación emitida por la Policía Nacional del Perú el 18 de abril del 2009 (fojas 77); **d)** memoria descriptiva (fojas 87); **e)** plano de localización y ubicación (fojas 88); y, **f)** perfil del proyecto (fojas 89).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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° 00308-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2024 (fojas 100); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04003175 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 52486;
- ii. Se advierte una carga en el asiento D00001 de la referida partida registral, 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. 122,15 m² (representa el 20,73 % de “el predio”) se encuentra ubicado en zona de playa y el área restante de 467,08 m² (representa el 79,27 % de “el predio”) se encuentra en zona de dominio restringido, según la línea de la franja de los cincuenta (50) metros paralela a la L.A.M., aprobado por la Resolución Directoral N° 256-2020/MGP/DGCG, de fecha 24 de agosto de 2020.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 1083-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo del 2024 (fojas 106) comunica a “la administrada” que se ha procedido a encauzar¹ 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 467,08 m² (representa el 79,27 % de “el predio”); **ii)** 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; **iii)** 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; **iv)** 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, **v)** 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, 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, “el Oficio” fue notificado en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud de venta directa, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 12 de marzo del 2024 al no encontrarse presente “la administrada”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 11 de marzo del 2024. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 3 y Color de fachada: crema); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444². En ese sentido, el plazo de quince (10) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas se venció el 26 de marzo 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 “la administrada” 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 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; y, el Informe Técnico Legal N° 0342-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril del 2024.

¹ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **VANESA VIRGINIA GONZALEZ PINCHI**, 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