

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0505-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1050-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CESAR RICARDO AGUINAGA MESONES**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 909,32 m² (2,0909 ha), ubicado en la zona denominada Quebrada Seca, 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 - 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° 351 y 352-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-PEGM, presentados el 15 de setiembre del 2023 (S.I. N° 25161-2023 y S.I. N° 25162-2023), el Gobierno Regional de Tumbes, traslada la solicitud de venta directa de **CESAR RICARDO AGUINAGA MESONES** (en adelante "el administrado"), presentada ante el referido GORE el 9 de abril del 2008, quien manifiesta que se encuentra en posesión directa, continua, pacífica y publica de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva (fojas 8); y, **b)** plano de ubicación y perimétrico (fojas 14).

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 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 “el 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° del mencionado TUO 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° 00211-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2024 (fojas 33); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la revisión de la documentación técnica suscrita por Ingeniero colegiado, se observa que el plano perimétrico – Ubicación de fecha marzo de 2008, cuenta con cuadro de datos técnicos en coordenadas UTM, en el sistema PSAD56, del desarrollo de las coordenadas se generó una poligonal referencial con un área de 20 909,32 m² (2,0909 ha) y un perímetro de 596,00 metros.

Al contrastar la poligonal con la realidad física con apoyo de imagen satelital del Google Earth, según el esquema de localización presentado, se advierte desplazamiento de la poligonal al

oeste recayendo en zona acuática, en razón de lo cual se procedió a realizar la rectificación, siendo el nuevo emplazamiento de carácter referencial al ser realizado en gabinete sin información de campo.

Para el siguiente análisis se está considerando de una manera referencial la ubicación del predio según la información presentado en el plano de ubicación del administrado.



ii) Respecto a “el predio” se encuentra conformado por (3) áreas inscritas según el siguiente cuadro:

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPO (m ²)	%
118007	11041302	El Estado	4 388.91	20.99
49702	04003815	Estado – GORE Tumbes (Hda. Quebrada Seca)	8 389.10	40.12
127528	11032763	Aldo Gonzalo Macchiavello Lavaggi y otro	8 131.31	38.89
TOTAL, m²			20 909.32	100.00

iii) Se advierte una carga en el asiento C00003 en la partida registral N° 04003815 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.

iv) Según la LAM aprobado mediante Resolución Directoral N° 473-2017 MGP/DGCG del 06 de junio de 2017, “el predio” recae de la siguiente manera: 1) 7 378,22 m² (35,29%), recae en zona de playa; 2) 12 255,89 m² (58.61%), recae en zona de dominio restringido; y, 3) 1 275.21 m² (6.10%) está en zona acuática.

v) El ámbito del CUS 118007 que se superpone con “el predio” en 4 388,91 m², 20,99% de su presenta (2) procesos judiciales de Legajo 173-2014 (Exp. Judicial N° 5575-2014) y Legajo 206-2015 (Exp. Judicial N° 9021-2014), en ambos casos interpuesto por The American Investment Company Limited contra la SBN.

13. Que, por lo antes expuesto, de acuerdo a lo determinado en el ítem v) del décimo segundo considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Memorando N° 00551-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero del 2024, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo N° 173-2014, Expediente judicial N° 5575-2014 y legajo N° 206-2015, Expediente judicial N° 9021-2014, quien tiene como demandado a la SBN y como demandante a la empresa The American Investment Company Limited, con materia de Impugnación de Resolución Administrativa. En atención a ello, mediante Memorandum N° 00356-2024/SBN-PP del 26 de febrero del 2024, la Procuraduría Pública nos Informa que el proceso judicial contenido en el Expediente N° 5575-2014, se encuentra en la etapa impugnatoria (Juzgado concede la apelación contra la sentencia que declaro infundada la demanda) y respecto al Expediente N° 9021-2014, se encuentra en etapa concluido (1° Sala confirmó sentencia infundada demanda. Corte Suprema declaro improcedente la casación).

14. Que, respecto del área de 8 131,31 m² (representa el 38.89 % de “el predio”) se encuentra sobre propiedad de tercero, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta área, de conformidad con el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”¹.

15. Que, por otro lado, el área de 7 378,22 m² (35,29 % de “el predio”) se encuentra en zona de playa el cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas², concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado mediante y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147.

16. Que, así mismo, el área de 1 275,21 m² (6,10 % de “el predio”) se encuentra en zona acuática, razón por la cual esta Superintendencia no es la entidad competente para otorgar ningún derecho sobre zonas acuáticas y/o ganadas al mar, sino que corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de conformidad con lo establecido en el Artículo III del Título Preliminar del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2014-DE del 28 de noviembre del 2014, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147.

17. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 4 124,58 m² (representa el 19,72 % de “el predio”) es un bien de dominio privado de libre disponibilidad, siendo pasible de ser objeto de acto de disposición.

18. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 1398-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo del 2024 (fojas 40) comunica a “la administrada” que se ha procedido a encauzar³ 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 4 124,58 m² (representa el 19.72 % 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, más el término de la distancia de un (1) día hábil, 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”.

19. Que, “el Oficio” fue derivado a la Unidad de trámite documentario – UTD, para su notificación vía Courier a la dirección consignada por “el administrado” (Calle Sevilla N° 375 Miraflores– Lima – Lima); no obstante, de la revisión del cargo de notificación de fecha 16 de abril del presente año, se advierte que el mismo no cumple con los requisitos establecidos en el numeral 21.4 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), toda vez que no se consigna correctamente el DNI de la persona que recibe “el Oficio”, ni su relación con “el administrado”. En atención a ello, a fin de evitar la dilación innecesaria de los procedimientos y en virtud al principio de debido proceso⁴, esta Subdirección procedió a

¹ La 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.

² Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas. -

Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

³ 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.

⁴ 1.2. Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

realizar la diligencia necesaria para notificar “el Oficio” nuevamente a la dirección consignada por “el administrado”, lo cual fue comunicado a la UTD, mediante Memorandum N° 1296-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo del 2024.

20. Que, en atención a ello, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 22 de abril del 2024, en la dirección señalada por “el administrado” en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por Fátima Aguinaga, con Documento Nacional de Identidad N° 08262233, identificándose como la hermana de “el administrado”, Motivo por lo cual se tiene por bien notificado de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”⁵, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificada, 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 8 de mayo del 2024.**

21. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” 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° 0524-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **CESAR RICARDO AGUINAGA MESONES**, 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

⁵ 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.