

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0712-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **1075-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la empresa **GLOBAL UNION S.A.C.**, representada por su gerente general, Manuel Chancafe Quesquen, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 717,43 m² ubicado en el Sector Playa Coñuz, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura (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 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, 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 25 de septiembre de 2023 (S.I. N° 26095-2023), la empresa **GLOBAL UNIÓN S.A.C.**, representada por su Gerente General Manuel Chancafe Quesquen (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 2) del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** declaración jurada de no impedimento de adquirir derechos reales del Estado (fojas 02); **b)** certificado de búsqueda catastral (fojas 03 al 07); **c)** carta poder (fojas 08); **d)** memoria descriptiva (fojas 09 al 13); **e)** copia de

la Resolución Directoral N° 393-2021 MGP/DICAPI y sus anexos (fojas 14 al 33); **f)** copia de la Resolución Directoral N° 781-22 MGP/DICAPI (fojas 34 al 37); y, **g)** planos (fojas 38).

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° del mencionado TUO 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° 00026-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero del 2024 (fojas 40 al 42), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “La administrada” presentó documentación técnica con cuadro de datos en coordenadas DATUM PSAD56 y WGS84- Zona 17S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio” según el detalle siguiente:

Predio	Solicitada (m ²)	Grafica (m ²)	Diferencia m ²	DATUM
1	3717.43	31717.45	0.02	WGS84
	3717.43	31716.44	0.99	PSAD56

Al respecto las diferencias señaladas (0.02 m² y 0.99 m²) se encuentran dentro del rango de tolerancias catastrales.

- ii. De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del Geocatastro y el Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se advierte que “el predio” se superpone parcialmente con dos (02) ámbitos: **a)** un área de 3 575,58 m² (equivalente al 96.18 % de “el predio”) recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado¹, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11148637 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 93060; y, **b)** un área de 141,87 m² (equivalente al 3.82% de “el predio”) incide sobre un ámbito sin antecedentes registrales.
- iii. Se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en ámbito del litoral que constituye sector ribereño, con una elevación de más de ocho (08) metros, que define una línea de rompimiento de la continuidad geográfica²; constatándose que “el predio” no recae en Zona de Dominio Restringido (ZDR).
- iv. Efectuada la revisión de los Geoportales SICAR, GEO ANP, OSINERGMIN, GEOLLAQTA, SIGDA, entre otros, se descarta que “el predio” se encuentre afectado por Comunidades Campesinas, Sitios arqueológicos, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión Eléctrica de Alta Tensión.
- v. Asimismo, se advierte que un área de 208,49 m² (equivalente al 5.61% de “el predio”) incide en el ámbito con Legajo N° 002-2008, involucrado en el proceso judicial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, interpuesto por terceros contra esta Superintendencia, contenido en el Expediente Judicial N° 201-2008, concluido favorablemente a favor de la SBN.
- vi. De la revisión en la base de datos del Portafolio Inmobiliario de Predios del Estado, se aprecia que un área de 3 575,58 m² (equivalente al 96.18% de “el predio”), se encuentra incorporada a éste con código vigente N° 1128-2020, asociado al CUS N° 93060, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- vii. Sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio”, de la consulta a las imágenes satelitales más actualizadas del Google Earth, con fecha del 14 de septiembre del 2023, se determinó que “el predio” se ubica en un terreno de naturaleza eriaza, en zona ribereña al litoral en suelo rocoso cubierto de vegetación propia del lugar, en la condición de desocupado y no se advierte la existencia de una vía de acceso.

11. Que, respecto a lo indicado en el literal b) del acápite ii) del considerando precedente, se ha determinado que, un área de 141,87 m² (equivalente al 3.82% de “el predio”) recae sobre un ámbito

¹ Mediante Resolución N° 271-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo de 2015.

² **DECRETO SUPREMO N° 050-2006-EF - Reglamento de la Ley N° 26856**

Artículo 7.- Discontinuidad de la Zona de Dominio Restringido

Si al momento de efectuar la medición de los 200 metros para fijar la zona de dominio restringido se presenta alguna de las situaciones a que se hace referencia en el artículo anterior, la zona de dominio restringido quedará conformada únicamente por la extensión longitudinal comprendida entre el límite posterior de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea y la línea que configura el contorno del accidente geográfico u obra de infraestructura que rompe la continuidad geográfica de la playa.

sin antecedentes registrales; por lo que, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 76.1)³ del artículo 76° de “el Reglamento”, solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado representado por la SBN; por lo que, esta Superintendencia no puede aprobar ningún acto de disposición sobre el área en mención. En tal sentido, ha quedado establecido que el área bajo titularidad del Estado y de libre disponibilidad equivale a una extensión de 3 575,58 m² (96.18% de “el predio”) (en adelante “área disponible”).

12. Que, mediante Informe Brigada N° 00227-2024/SBN-DGPE-SDDI de 17 de abril de 2024 (foja 49 al , se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado que en la medida que fundamenta su solicitud en la causal 2) del artículo 222°, de “el Reglamento”, se advierte que la documentación presentada por “la administrada” no sustenta el requisito formal de la causal invocada, por lo que en virtud del literal 2) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, por lo cual deberá presentar lo siguiente, de conformidad con el inciso 2) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

13. Que, por lo antes expuesto y toda vez que “el área disponible” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 01732-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando precedente, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles⁴, 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 “TUO de Ley N° 27444”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 3 de mayo de 2024, al domicilio de “la administrada”, señalada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por su hijo, Alexis Chacafe V. identificado con D.N.I 77705052 según consta en el cargo de notificación (fojas 55 al 57), razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el inciso 20.1.1. del numeral 20.1 del artículo 20° del “TUO de la Ley 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 21 de mayo 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 Informe Brigada N° 00375-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2024 y

³ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

(...)

⁴ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015, aprobado mediante Resolución N° 288-2015- CEPJ del 16 de setiembre de 2015.

el Informe Técnico Legal N° 0742-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la empresa **GLOBAL UNION S.A.C.**, representada por su gerente general, Manuel Chancafe Quesquen, 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, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI