

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0718-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **802-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **GONZALO BAZO PACHECO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 43 601,90 m², ubicado en la Quebrada Seca, Las Salinas – Punta Sal S/N lado de la Playa del 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 (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 50° y 51° 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° 234-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT presentado el 19 de julio del 2023 (S.I. N° 18869-2023) el Gobierno Regional de Tumbes traslada el pedido de **GONZALO BAZO PACHECO** (en adelante “el administrado”) quien solicita la venta directa de “el predio”. Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** informe legal N° 066-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC de 13 de julio de 2023 (fojas 2); **b)** oficio N° 463-2009/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-GR. De 2 de junio de 2009 (fojas 4); **c)** informe N° 0123-2009/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-AL-JCOR de 21 de mayo de 2009 (fojas 4); **d)** memorias descriptivas (fojas 05, 13); **e)** plano de distribución (fojas 10); **f)** planos de distribución 1er piso (fojas 20 al 24); **g)** solicitud (fojas 32); **h)** copia de documento nacional de identidad (fojas 11); **i)** declaración jurada (fojas 18); **j)** certificado de habilidad (fojas 19); **k)** recibos de ingresos (fojas 27); **l)** declaración jurada de impuesto (HR y PU) del año 2004, 2005; 2006; 2007; 2008; 2009 (fojas 28 al 31); **m)** solicitud presentada a la Municipalidad Distrital Canoas de Punta Sal (fojas 31); y, **n)**

certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar el 14 de abril de 2006 (fojas 32).

4. Que, el procedimiento 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”).

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” y 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, 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.

9. 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° 224-2024/SBN-DGPE-SDDI de 19 de febrero de 2024 (fojas 37), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. El área de 32 224,72 m² (representa el 73,91% de “el predio”) forma parte de un predio eriazado ribereño inscrito a favor de Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11041302 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 118007; y,
- ii. El área restante de 11 377,18 m² (representa el 26,09% de “el predio”) forma parte del área remanente del predio denominado “Quebrada seca” inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la Ficha N° 5932 – partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 49702.
- iii. Del predio solicitado un área de 37 607,19 m² (representa el 86,25% de “el predio”) recae sobre área de dominio restringido franja de 200 metros de competencia de la SBN de conformidad con la Ley N° 26856 y su reglamento y el área restante de 5 994,71 m² (representa el 13,75% de “el predio”) en zona adyacente bajo competencia del GORE TUMBES.

- iv. “El predio” en aproximadamente el 90% de su extensión se superpone con solicitudes de venta directa S.I. 16137-2022 y S.I. 17770-2023, seguido en el Expediente N° 1318-2021/SBNSDDI, que se encuentra en calificación.
- v. “El predio” se superpone con dos procesos judiciales No concluidos asociados al CUS 118007, de legajos 173-2014 (Exp. N° 5575-2014), estado no concluido y 206-2015 (Exp 9021-2014) respectivamente, de materia legal: Impugnación de Resolución Administrativa interpuesta por la empresa The American Investment Company Limited contra la SBN, estado concluido.
- vi. Revisada la documentación presentada por “el administrado” no se ha identificado el cumplimiento de los requisitos previstos para la procedencia de una venta por causal de interés, que corresponde para la desafectación de ZDR según lo regulado en el reglamento de la Ley de Playa recogido en el inciso 6) del numeral 6.2 art. 6 de la Directiva N°DIR00002-2022/SBN (acreditación de la declaración de proyecto de interés regional).
- vii. “El predio” corresponde a un terreno eriazos ribereño al mar, con topografía plana y suelo de textura arenosa, cubierto con vegetación natural, su acceso es únicamente por una trocha carrozable desde la carretera Panamericana, se encuentra comprendido en Zona de Playa Protegida, en el lado norte del predio se observa un área de 15 000 m² aproximadamente que fue explanado o limpiado, al centro se observa una cabaña de vigilancia de aproximadamente 3x3m. conforme lo observado en las imágenes de Google Earth.

10. Que, en relación al área de 5 994,71 m² (representa el 13,75 % de “el predio”) se encuentra en zona adyacente bajo competencia del GORE Tumbes, por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta.

11. Que, al haberse determinado que el área de es 37 607,19 m² (86,25% de “el predio”) es un bien que recae en zona de dominio restringido bajo competencia de esta Superintendencia, por lo que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello las causales de procedencia que se enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

~~12.~~ Que, mediante Informe Preliminar N° 552-2024/SBN-DGPE-SDDI de 17 de abril de 2024 (fojas 42), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado que se requerirá al administrado lo siguiente:

- a. El área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad es el área 37 607,19 m² (en adelante “área disponible”), por lo que, “el administrado” deberá indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto de “área disponible”.
- b. 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 –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, *siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para la ejecución de proyectos para fines turísticos 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; o, para 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 las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias de litoral.*
- c. Asimismo, 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, según corresponda y 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 N° 26856; ello en atención al último párrafo del artículo 18° “el Reglamento de la Ley de Playas”.
- d. 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.

- e. Deberá aclarar su estado civil e indicar, de ser el caso el nombre de su cónyuge, por lo deberá presentar la **Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos cónyuges**, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, salvo que cuente con régimen de separación de patrimonios, que, de ser el caso, se deberá agregar la partida registral del registro personal donde consta inscrito.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 01737-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril del 2024 (fojas 45) (en adelante “el Oficio 1”); requiriéndole a “el administrado” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TEO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TEO de Ley N° 27444”).

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio 1” fue enviado a la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo notificado bajo puerta conforme se adjunta del Acta de notificación bajo puerta el 25 de abril de 2024 previa primera visita realizada el 24 de abril de 2024 (Acta de constancia N° 930-9319171-3), motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el inciso 21.5¹, del artículo 21 del “TEO de la Ley N.º 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 14 de mayo del 2024.

15. Que, mediante escrito s/n presentado 28 de abril de 2024 (S.I. N° 11439-2024) (fojas 50) “el administrado” dentro del plazo solicita ampliación de plazo. Por lo que mediante Oficio N° 1862-2024/SBN-DGPE-SDDI de 15 de mayo de 2024 (fojas 52) (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de (1) día hábil al plazo indicado en “el Oficio”, el cual fue notificado bajo puerta el 21 de mayo de 2024 previa primera visita realizada el 20 de mayo de 2024, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 5 de junio de 2024**.

16. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en el Oficio que antecede, “el administrado” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 2”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; Resolución N° 0059-2024/SBN-GG de 21 de junio de 2024; el Informe Preliminar N° 552-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 747-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio del 2024.

¹ 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** presentada por **GONZALO BAZO PACHECO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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 y comuníquese. -

P.O.I. 18.1.1.4

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI