

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0766-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **097-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la empresa **AMERICAN CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA E.I.R.L.**, representada por su gerente, Rafael Vade Robles Mogrovejo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 628,11 m² ubicado en el Sector Mal Paso, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes (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 Oficio N°124-2022/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-PEGM presentado el 16 de mayo de 2023 (S.I N° 12227-2023) y Oficio N°213-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-PEGM presentado el 11 de julio de 2023 (S.I N° 18014-2023), el **GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES** traslada a esta Superintendencia la solicitud de venta directa presentada por la empresa American Constructora e Inmobiliaria E.I.R.L (en adelante “la administrada”), en la que señaló la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés regional, la cual corresponde al inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: a) Resolución de

Capitanía N° 005-2013M de fecha 09 de octubre de 2013 (fojas 36 y 37); **b)** Acta de Inspección N° 036-2012/DIRCETUR-DT, de fecha 26 de setiembre de 2012, emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (foja 51); **c)** Plano de Localización y Ubicación (Lamina N° 01) de fecha mayo de 2012, consignando coordenadas en PSAD 56, Zona 17 Sur (fojas X); **d)** Memoria Descriptiva S/N consignando coordenadas en PSAD 56, Zona 17 Sur (fojas 56); **e)** Acta de Inspección S/N, de fecha 02 de agosto de 2012, emitida por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 63);) y, **f)** Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad n° 2012-00015314) (fojas 70).

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 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. 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 el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. 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”*.

10. 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.

11. 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° 00613-2024/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo del 2024 (fojas 83 al 85), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Efectuada la reconstrucción del polígono de “el predio” conforme a las coordenadas presentadas en el Plano Perimétrico en el DATUM de PSAD 56, zona 17 SUR, se tiene como resultado un área gráfica de 4 628,10 m² existiendo una discrepancia de 0,01 m² con la poligonal del área materia de interés (4 628,11 m²), situación que responde al margen de error producto de la digitalización de las coordenadas; por lo que la evaluación técnica se realizó en función del área de “el predio”.
- 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 recae sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes¹, en la partida registral N° 04001365 de la Oficina Registral de Tumbes-Zona Registral N° I-Sede Piura, asignado con Código Único SINABIP N° 49664.
- iii. Revisada la base gráfica de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI) (Plano LTU-025 en datum WGS84) y el visor geográfico de zona de playa protegida, se observa que recae en su totalidad sobre zona de dominio restringido, conforme a las Líneas de más Alta Marea aprobadas con Resolución Directoral N° 173-2016MGP/DGCG de fecha 22 de marzo 2016, Resolución Directoral N° 256- 2020MGP/DGCG de fecha 24 de agosto de 2020 y Resolución Directoral N° 049 y 050-2020MGP/DGCG ambas de fecha 17 de febrero de 2020, por lo tanto, se encuentra dentro del alcance de la Ley N° 26856, Ley que declara que las Playas son bienes de uso público inalienables e imprescriptibles y establece la Zona de Dominio Restringido (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”).
- iv. Sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio” según las imágenes satelitales de Google Earth en el período de noviembre de 2007 se observa que “el predio” se encuentra desocupado en su totalidad, no advirtiendo el desarrollo de vivencia ni actividades productivas, cubierto en un poco porcentaje por vegetación silvestre de la zona. Y, en el periodo de mayo de 2021 se encuentra totalmente ocupado, en cuyo interior se observa que forma parte de una infraestructura de mayor extensión correspondiente a un hospedaje edificado en material noble; asimismo se observa que el 8.43% del área de “el predio” recae sobre una lotización cercada, la cual no forma parte de las instalaciones del referido hospedaje.

12. Que, en atención a lo descrito en el párrafo precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 01812-2024/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo del 2024 (en adelante “el Oficio”), comunicó a “la administrada” lo advertido respecto a su solicitud de venta directa y de la documentación anexa, indicándole que “el predio” al recaer sobre Zona de Dominio Restringido se encuentra sujeto a la

¹ En mérito a la Resolución Ministerial N° 205-2016- MINAGRI de fecha 16 de mayo de 2016.

normativa especial de “la Ley de Playas” y “el Reglamento de la Ley de Playas”, y por tanto bajo la administración de esta Superintendencia, por lo que deberá considerar lo dispuesto en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” que establece las causales de procedencia de la desafectación y adjudicación, que se detallan a continuación: **a)** La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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; y, **b)** 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 actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral. Asimismo, se indicó que de acuerdo con el último párrafo del mencionado artículo 18° del referido Reglamento de Ley de playas, también deberá presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital correspondientes a la jurisdicción de “el predio”, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, 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 de Playas” y las disposiciones de “el Reglamento de la Ley de Playas”. Además, se le solicitó de acuerdo con el inciso 6² del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, que remita copia de la Resolución o Acuerdo de Concejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil adicional³, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que presente la documentación solicitada en el referido Oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2⁴ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue remitido el 13 de mayo del 2024 al domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo que en el acta de constancia de notificación señala como motivo de la devolución del referido Oficio, lo siguiente: “se mudó la empresa, indica la recepción del edificio” (foja 88), por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento, no teniéndose más información para la notificación respectiva.

14. Que, en atención a lo dispuesto en el considerando precedente, esta Subdirección mediante Memorando N° 01528-2024/SBN-DGPE-SDDI de 28 de mayo de 2024 (foja 89) y Memorando N° 01544-2024/SBN-DGPE-SDDI de 29 de mayo de 2024 (foja 90), solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, la cual se realizó en el diario “Perú 21” el 1 de junio de 2024 conforme lo informado por la referida Unidad mediante Memorando N° 00841-2024/SBN-GG-UTD de 5 de junio de 2024 (fojas 91 al 92), razón por la cual “la administrada” ha sido debidamente notificada de conformidad con lo establecido en el numeral 20.1.3 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444. Asimismo, siendo que el 1 de junio del presente cayó en día inhábil (sábado) se considera la notificación de “el Oficio” el primer día hábil siguiente: lunes 3 de junio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 145.2⁵. En consecuencia,

² Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido con el objeto de ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el/la solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y el documento previsto en el inciso 2 del artículo 222 y el inciso 2 del numeral 223.2 del artículo 223° del Reglamento y el inciso 2 del numeral 6.2 de la presente Directiva, para acreditar la declaración del proyecto como de interés nacional o regional.

³ 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.

⁴ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

(...)

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

⁵ **Artículo 145.- Transcurso del plazo**

el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil contabilizados a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar la observación advertida venció el 18 de junio de 2024.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “la administrada” no ha presentado documentación a fin de 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° 00404-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0798-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la empresa **AMERICAN CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA E.I.R.L.**, representada por su gerente, Rafael Vade Robles Mogrovejo, 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

145.2 Cuando el último día del plazo o la fecha determinada es inhábil o por cualquier otra circunstancia la atención al público ese día no funcione durante el horario normal, son entendidos prorrogados al primer día hábil siguiente.