

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1721-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **351-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JOSE LUIS RIVERA REUSCHE**, representado por Inés Amelia Rivera Reusche, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,00 m², ubicado en el Balneario de Punta Sal, altura del Km 167 de la Carretera Sullana a Tumbes, 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 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”) y la Resolución N° 0066-2022/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° 080-2024/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-SG, presentado el 28 de febrero del 2024 (S.I. N° 05344-2024), **JOSE LUIS RIVERA REUSCHE**, debidamente representado por Inés Amelia Rivera Reusche (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** testimonio de poder especial celebrado del 23 de diciembre de 2015 (fojas 28); **b)** memoria descriptiva (fojas 31); **c)** declaración jurada (fojas 33); y, **d)** constancia de posesión para servicios básicos emitida por la Municipalidad distrital de Canoas de Punta Sal el 25 de octubre del 2022 (fojas 43).

4. 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.

5. 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° DIR00002-2022/SBN”).

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, 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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00896-2024/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto del 2024 (fojas 35), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Forma parte de un ámbito de mayor extensión denominado “Quebrada Seca”, inscrito a favor de Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la partida registral N° 04003815 de la Oficina Registral de Tumbes, y anotado en el registro SINABIP CUS N° 49702.
- ii. 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.
- iii. “El predio” recaería en Zona de Dominio Restringido franja de los 200 metros, cuya competencia corresponde a esta Superintendencia, según Línea de Más Alta Marea (LAM) aprobado por Resolución Directoral N.° 256-2020/MGP/DGCG
- iv. “El predio” cuenta con un cerco perimétrico de material noble para un futuro uso de vivienda, asimismo se encuentra en zona intervenida para viviendas de playa. Análisis sustentado en imagen satelital e imágenes presentadas por “el administrado”.

10. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que “el predio”, se encuentra en zona de dominio restringido sobre la cual esta Superintendencia tiene competencia para evaluar el presente procedimiento, por lo que corresponde enmarcarlo en la causal para la desafectación y adjudicación de predios que recaen en zona de dominio restringido (artículo 18° del Reglamento de

la Ley N.º 26856 aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF).

11. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 01211-2024/SBN-DGPE-SDDI de 11 de noviembre del 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 directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

corresponde enmarcar la solicitud en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N.º 26856 aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF:

- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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,
- ✓ Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales

12. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 2697-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 45); 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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 19 de noviembre del 2024, en la dirección señalada por “el administrado” en la solicitud de venta directa trasladada por el Gobierno Tumbes conforme se detalla en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por Elsa Descalsi Merino, quien se identificó como empleada, con documento nacional de identidad N° 80281609; tal como consta el cargo del mismo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo para subsanar la observación advertida venció el 4 de diciembre del 2024.

14. Que, mediante el escrito presentado el 5 de diciembre del 2024 (S.I N° 35957-2024) (fojas 50), es decir fuera del plazo señalado en el décimo segundo considerando, “el administrado”, solicita ampliación de plazo por diez (10) útiles más el término de la distancia, afectos de cumplir con las observaciones, para lo cual adjunta el cargo de la solicitud de información presentada a la Municipalidad distrital de Canoas de Punta Sal (fojas 51); sin embargo, de acuerdo al marco legal descrito en sexto considerando, no corresponde a esta Subdirección evaluar los documentos presentados.

15. Que, en tal sentido de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. 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; debiendo considerar además que se realizará la evaluación integral del requerimiento, realizándose las consultas a las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus

atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, y el Informe Técnico Legal N° 1774-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE LUIS RIVERA REUSCHE**, representado por Inés Amelia Rivera Reusche, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese.

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