

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0463-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° **076-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MON BYUNGYOUL**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 17 440,25 m², ubicado en el Balneario de Máncora, a la altura del Km 1177 al km 1178 de la carretera Panamericana Norte, a un km al norte del muelle de Máncora, distrito Máncora, provincia de Talara y departamento de Piura, 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 y sus 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 (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 escrito s/n presentado el 18 de febrero del 2025 (S.I. N° 04958-2025), **MON BYUNGYOUL**, (en adelante “el administrado”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, invocando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de carnet de extranjería (fojas 4); **b)** ficha de datos emitido por Migraciones (fojas 5); **c)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar (fojas 6); **d)** ante proyecto (fojas 7 al 22); **e)** plano perimétrico-ubicación (fojas 23); **f)** partida registral N° 11075006 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 24 al 30).

4. 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”).

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0178-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2025 rectificado mediante Informe Preliminar N° 247-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De las coordenadas del plano de ubicación y la memoria descriptiva se ha determinado que el predio recae en el CUS 92789, identificado con la partida registral N° 11075006 de la Oficina Registral de Sullana, cuya titularidad se encuentra a favor de la Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- ii. Corresponde a un terreno ubicado en la zona de playa, en función a la Línea de Alta Marea levantada por DICAPI del departamento de Piura, plano PIU- 002, aprobada mediante Resolución N° 393-2021-MGP-DICAPI, del 07.06.2021, por tanto, no es de competencia de la SBN.

10. Que, “el predio” presenta superposición con zona de playa, siendo esta área de competencia de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147, “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas¹; por lo que está Superintendencia no puede disponer de dicha área.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada.

¹ (...)

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es:

1) El medio acuático comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú.
2) Los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables.

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, el Informe de Brigada N° 0170-2025/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2025. y, el Informe Técnico Legal N° 0468-2025/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MON BYUNGYOUL**, por los fundamentos 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.

SDDI 07.1.

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI