



RESOLUCIÓN N° 1412-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 649-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAIME UXON PLASENCIA CASTILLO** y **KARINA MARLENY TORREL PAEZ**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** respecto del área de 256,55 m², ubicado en el Asentamiento Humano Barrio 19, distrito La Cruz, provincia 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de setiembre de 2024 (S.I. 26658-2024), **JAIME UXON PLASENCIA CASTILLO** y **KARINA MARLENY TORREL PAEZ** (en adelante “los administrados”), solicitan la **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de “el predio” amparado su requerimiento en el inciso a) del artículo 18° del Reglamento de la Ley 26856 – Ley de Playas (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del DNI de “los administrados”; **b)** Documentación técnica sin firma por profesional correspondiente. o Memoria Descriptiva. o Plano Perimétrico. o Plano de Ubicación; **c)** Certificado Literal de la partida n°04000391; **d)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N°5321990 de fecha 22.11.2021; **e)** Oficio n°248-2021/GOB.REG.TUMBES-GRDE-DIRCETUR-DR de fecha 30.12.2021; **f)** Resolución Directoral Regional N°00035-2021/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DRDT de fecha 30.12.2021; y, **g)** Declaración Jurada de “los administrados”

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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01109-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Conforme el visor SUNARP, Informe de Brigada n°530-2023/SBN-DGPESDAPE de fecha 05.05.2023 y Plano Perimétrico n°1666-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19.07.2023, se concluye que recae en área sin antecedentes registrales.
- ii) Recaería totalmente en la Zona de Dominio Restringido (ZDR) referencial, según LAM y paralela de 50 metros aprobada por Resolución Directoral N° 256- 2020/MGP/DGCG. No obstante, existe el Exp. 911-2021/SBNSDAPE correspondiente a la Determinación de la Zona de Dominio Restringido en este sector, que se encuentra archivado provisionalmente.
- iii) Se superpone en aprox. 59,11 m² (0,23%) con contrato de explotación del Lote “XXIII” a nombre de la Upland Oil And Gas LLC, Sucursal del Perú. en mérito al Decreto Supremo N°016-2016-EM, con fecha de suscripción 17/05/2017 y modificatoria.
- iv) De la revisión del visor SIGRID - CENEPRED, se tiene que “el predio” no se superpone con zonas de riesgo no mitigable, no obstante, de la revisión de la Ordenanza Municipal n°013-2020-MPT-CM de fecha 10.12.2020, se identifica que “el predio” recae en Zonificación “Zona de Alto Riesgo No Mitigable por Inundación”; cabe señalar que, se encuentra próximo a la quebrada Urbina. En ese sentido, no es posible descartar superposición Zona de Riesgo No Mitigable por falta de información oficial, por lo que, se recomienda se realice la consulta respectiva a fin de descartar afectación alguna, de corresponder.

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” recae en ámbito sin inscripción

regstral, a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

11. Que, por los fundamentos expuestos en el séptimo y, en el décimo considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, no obstante, lo indicado, es pertinente mencionar en relación al ítem iv) del noveno considerando de la presente resolución, que “el predio” recae sobre zonificación “Zona de Alto Riesgo No Mitigable por Inundación”, en virtud de la Ordenanza Municipal n°013-2020-MPT-CM de fecha 10.12.2020, que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano Caleta La Cruz (PDU) 2020-2030. En tal sentido, en cumplimiento de lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, deberá realizare la consulta al gobierno local competente a fin de conocer la condición jurídica de este.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00726-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1457-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JAIME UXON PLASENCIA CASTILLO y KARINA MARLENY TORREL PAEZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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 N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ **Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

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.