



## **RESOLUCIÓN N° 152-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 05 de diciembre de 2019

### **VISTO:**

Los expedientes N° 178-2016/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **THE AMERICAN INVESTMENT COMPANY LIMITED** representado por: **Roberto Ato del Avellanal** (en adelante "el recurrente") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de octubre de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") Declaro la **DESAFECTACIÓN** y aprobó la **VENTA DIRECTA** en mérito del artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, a favor de la sociedad conyugal conformada por: **LUIS FELIPE ZAPATA HOLLER** y **ANA MARÍA JIMENEZ LLOSA**, (en adelante, los administrados) del área de 13 231.15 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11031874 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I – Sede Tumbes, anotado con CUS N° 119309, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de*



*puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

#### ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

5. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33°, 74° y 75° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 5.1, 6.1.2 y 6.1.13 la Directiva N° 001-2016/SBN que regula los “Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016 y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 9 de abril de 2018 (en adelante “la Directiva N° 001-2016”), la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar previamente con la conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, respecto a la decisión de vender el predio.

6. Que, mediante escrito presentado el 07 de marzo de 2016 (S.I. N° 05203-2016), complementado con escrito del 18 de marzo (S.I. N°06335-2016), Luis Zapata Holler, solicita la compraventa directa del predio de 34 478, 90 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano, representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la partida registral N° 11024005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I – Sede Tumbes, con Cus N° 80201, de la cual formó parte “el predio”, sustentando su petitorio en la causal prevista en el literal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés regional aprobado por el Gobierno Regional de Tumbes.

7. Que, para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad del solicitante (fojas 14); **2)** copia legalizada de la Resolución Directoral Regional N° 5-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 13 de febrero de 2015 (fojas 15); **3)** copia certificada de la partida registral N° 11024005 expedida por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tumbes el 2 de marzo de 2016 (fojas 19); **4)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio”, suscrita el 7 diciembre de 2012 (fojas 24); **5)** copia simple del oficio N° 163-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2015 (fojas 29); **6)** copia simple de la carta N° 126-2015/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG del 6 de agosto del 2015 (fojas 30); **7)** copia simple del informe N° 081-2015/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT/PEGM del 4 de agosto del 2015 (fojas 32); **8)** información digital CD (fojas 34); asimismo, adicionó **9)** expediente técnico para aprobación de línea de alta marea de noviembre del 2015 (fojas 36); **10)** copia simple de la Resolución Directoral N° 0085-2016MGP/DGCG de fecha 7 de diciembre del 2015 (fojas 59); **11)** copia simple del plano topográfico –LAM2 de noviembre del 2015(fojas 62); **12)** copia simple del plano de ubicación – U, de noviembre del 2015 (fojas 63); y, **13)** información digital en CD (fojas 64).

8. Que, con Resolución N° 476-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto del 2016 (fojas 142), la SDDI declaró improcedente la solicitud de venta directa peticionada por Luis Zapata Holler, la misma que apelada fue declarada nula por esta

<sup>1</sup> Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación





## **RESOLUCIÓN N° 152-2019/SBN-DGPE**

dirección mediante Resolución N°153-2016/SBN-DGPE, del 30 de noviembre de 2016, rectificada por Resolución N°157-2016/SBN-DGPE, del 07 de diciembre 2016, que dispuso retrotraer el procedimiento de venta directa a fin de que la SDDI emita un nuevo pronunciamiento conforme a Ley.

9. Que, de la calificación de los documentos, se tiene el Informe Preliminar N° 195-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre del 2017 (fojas 249), la cual concluyo: *“el predio de 34 478, 90 m<sup>2</sup> inscrito en la partida registral N° 11024005, se independiza del predio denominado “Quebrada seca” de 15,760 has. inscrito en la Partida Registral N° 040003815, siendo puesto a disposición del Estado Peruano, representado por el Gobierno Regional de Tumbes por el Ministerio de Agricultura y Riego, mediante Resolución Ministerial N° 205-2016-MINAGRI del 16 de mayo del 2016, la cual en su artículo 2° dispone entre otros, que la administración de las zonas de dominio restringido es competencia de la SBN, a cuyo efecto, el Gobierno Regional de Tumbes efectuará las coordinaciones y gestiones que resulten necesarias con la entidad”*.

10. Que, del Informe de Brigada N° 885-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio del 2016 (fojas 100), se concluye que “el predio” que asciende a 13 231,15 m<sup>2</sup> representa el 38,37% del predio puesto a disposición a favor del Estado, el cual constituye zona de dominio restringido, en tanto que no se evidencia la existencia de accidentes geográficos, obras de infraestructura pública u otros elementos que rompan su continuidad, dentro de la proyección de 250.00 m medido desde la Línea de más Alta Marea – LAM aprobada mediante Resolución Directoral N° 85-2016 MGP/DGCG del 18 de febrero del 2016 (fojas 59). Encontrándose por tanto bajo competencia de esta Superintendencia. Se tiene, que “el predio” ha sido independizado a favor del Estado Peruano – representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11031874 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes Zona Registral N° I.

11. Que, por ello, encontrándose “el predio” ubicado en zona de dominio restringido, constituye un bien de dominio público, que ostenta la condición de inalienable e imprescriptible, siendo necesario para su libre disponibilidad la previa desafectación administrativa, la cual, forma parte del procedimiento de adjudicación, y consiste en la incorporación de “el predio” al dominio privado del Estado para poder ser adjudicado, siendo la SBN la competente para tal acto.

12. Que, se tiene, que procederá la adjudicación de un predio ubicado en zona de dominio restringido, previa desafectación, cuando sea solicitada, entre otros, para la ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales. Asimismo, establece que cuando dicha adjudicación sea solicitada por un particular, se deberá contar con el pronunciamiento previo de la municipalidad provincial y distrital del lugar en relación a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano respecto de las vías de acceso a la playa.



13. Que, a fojas 235 del expediente obra el pronunciamiento de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal y a fojas 237, la de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, así también a fojas 15 la Resolución Directoral Regional N.º 00000005-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT que en su artículo segundo aprueba la viabilidad del proyecto de Interés Turístico Regional Sectorial, cuyo terreno se encuentra ubicado a la Altura del Km. 1 184 (lado playa) de la Carretera Panamericana Norte, Lote S/N, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, y en su artículo cuarto deja constancia que en caso de incumplir con la ejecución del proyecto en el plazo de dos (02) años calendario, conllevará a la nulidad de la resolución.

14. Que, la sociedad conyugal conformada por Luis Zapata Holler y Ana María Jiménez Llosa, al tomar conocimiento que la SBN, es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición respecto al área de 13 231,15 m<sup>2</sup> del predio, solicitaron con escrito de fecha 8 de junio del 2018 [(S.I. N° 00523-2018) fojas 262], su voluntad de adquirir dicha área.

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 125-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero del 2018 (fojas 268), la SDDI procedió a verificar si la documentación presentada por "los administrados" acredita el cumplimiento de los aspectos de fondo para la aprobación, de la desafectación y venta directa de "el predio" de acuerdo a la normativa habilitante.

16. Que, de acuerdo a la solicitud presentada se pretenden la venta directa de "el predio" para la ejecución del **Proyecto de Interés Turístico Regional Sectorial** que consistirá en la Construcción de un Establecimiento de Hospedaje Turístico, previa desafectación de los mismos cuando la adjudicación sea solicitada entre otros para la ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales.

17. Que, a fojas 235 se advierte la Carta N° 25-2017-MDCPS-GDUR-ING.ARR del 18 de julio de 2017, emitida por la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal, que adjunta el Informe N° 0344-2017-MDCPS-SGOPC-ING.JMVG, en el cual comunica que no cuenta con un Plan de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Sector denominado: "El Bravo" y que la vía de acceso a la playa correspondiente a su distrito se encuentra en estado de trocha carrozable, lo cual es ratificado mediante el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 024-2018 del 23 de febrero del 2018. asimismo a fojas 237, obra el Oficio N° 097-2017-SGEII/MPCVZ del 7 de agosto de 2017 mediante el cual la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar comunica que "el predio" no está ubicado dentro del Plan Director de la Provincia de Contralmirante Villar 2010, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 07-2001.

18. Que, se observa, a fojas 15, la Resolución Directoral Regional N° 00000005-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 13 de febrero de 2015 que **aprueba la viabilidad del Proyecto de Interés Turístico Regional Sectorial**, según sus antecedentes denominado: "Hospedaje Turístico LUFESA", para la Construcción de un Establecimiento de Hospedaje Turístico, la cual fue suscrita por la Directora Regional Liseth M. Moreno Córdova, en mérito a la delegación de facultad otorgada a la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo, mediante la Resolución Ejecutiva Regional N° 00000555-2013/GOBIERNO REGIONAL TUMBES – P del 11 de noviembre del 2013 (fojas 135) conferida por el Gobierno Regional de Tumbes, respecto a las facultades establecidas en los literales d) y q) de la ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, que estable como funciones de los Gobiernos Regionales, el promover el desarrollo turístico mediante el aprovechamiento de las potencialidades regionales; así como organizar y conducir las actividades de promoción turística de la región en coordinación con las organizaciones





## RESOLUCIÓN N° 152-2019/SBN-DGPE

de la actividad turística y gobiernos locales y en merito a su autonomía conferida por ley.

19. Que, el artículo segundo de la Resolución Directoral Regional N° 00000005-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT, señala que el terreno se encuentra ubicado a la Altura del Km. 1 184 (lado playa) de la Carretera Panamericana Norte, Lote S/N, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, el cual según se establece en su artículo cuarto, tiene un plazo de ejecución de dos (02) años calendario, con base al acervo documentario expuesto, la SDDI corroboro que se cumple con el requisito para la procedencia de la venta directa por la causal invocada

20. Que, mediante Memorándum N° 0046-2018/SBN del 19 de febrero de 2018 (fojas 277) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, otorgó conformidad al procedimiento de venta directa. Con Oficio N° 404-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2018 (fojas 293) se hizo de conocimiento de "los administrados", entre otros, la conformidad otorgada al procedimiento de venta.

21. Que, con Oficio N° 2594-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 18 de diciembre del 2018 [(S.I. N° 45550-2018) fojas 304] la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la "Dirección de Construcción") remite el Informe de Tasación del 03 de diciembre del 2018, el cual fue observado con el Informe de Brigada N° 015-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero del 2019, y puesto en conocimiento de la citada Dirección mediante Oficio N° 022-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero del 2019 (fojas 334), ratificado con Oficio N° 903-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo del 2019 (fojas 342), y Oficio N° 1979-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio del 2019 (fojas 434).

22. Que, al respecto, con Oficio N° 1958-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 11 de setiembre del 2019 [(S.I. N° 30214-2019) fojas 453], la "Dirección de Construcción" remite un segundo Informe de Tasación del 19 de agosto del 2019, mediante el cual establece como valor de "el predio" la suma de US \$ 184 994.80 (**Ciento ochenta y cuatro mil novecientos noventa y cuatro con 80/100 Dólares Americanos**). A través del Informe Brigada N° 1093-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2019 (fojas 478) se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

23. Que, mediante Oficio N° 3299-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre del 2019 (fojas 482) se trasladó a "los administrados" el valor del precio de venta remitiéndose el aviso de publicación correspondiente, para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" y el otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica "el predio", con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el



mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación, debiendo remitir a esta Superintendencia el original de las publicaciones en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

24. Que, con escrito presentado el 02 de octubre del 2019 [(S.I. N° 32593-2019) fojas 483] "los administrados" remiten las publicaciones efectuadas en el Diario "El Peruano" (fojas 485) y en el diario "Correo" (fojas 484), ambas del 30 de setiembre del 2019. en tal sentido, al haberse realizado las publicaciones el 30 de setiembre del 2019, el plazo máximo para formular oposición al procedimiento de venta directa seguido por "los administrados".

25. Que, en fecha 9 de octubre del presente año [(S.I. N°33190-2019) fojas 486], "el recurrente", formula oposición al trámite, señalando, que "el predio" materia de compraventa directa, forma parte del predio inscrito en la Ficha 000267 que continua en la Partida 04000048 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, el cual lo adquirieron de buena fe, con justo título, mediante escritura pública de compraventa de fecha 10 de mayo de 2002

26. Que, La SDDI, atendió la oposición al trámite, calificación que se encuentran en el Informe de Brigada N° 1198-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2019 (fojas 519), se determinó que: *i) "el predio" (Partida 11031874) no forma parte de la propiedad inscrita en la Ficha 000267, desvirtuando cualquier posibilidad de superposición entre ambas, toda vez que se independizaron del mismo antecedente registral (matriz estatal inscrita en la Ficha 005932 que continua en la Partida 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes); ii) "el predio" y la Ficha 000267 que continúa en la Partida 04000048, se encuentran claramente definidos, con precisión de coordenadas UTM y colindancias, en su forma y ubicación; iii) Siguiendo las referencias técnicas registrales, se verificó que el predio materia de venta directa (Partida 11031874), se ubica aproximadamente a 1,33 km al norte del límite de la Ficha 000267, con lo cual se ratifica que se trata de propiedades distantes que no se superponen, situación que se ha verificado en la plataforma gráfica de SUNARP a la cual accede la SBN a manera de consulta. Por lo antes expuesto, los documentos con los que el opositor sustentan su oposición, refieren a un predio fuera del ámbito de "el predio". (Negrita agregado)*

27. Que, con base en ello, en fecha 30 de octubre de 2019 la SDDI emitió la Resolución N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "la Resolución"), mediante la cual se resolvió:

"(...)

**PRIMERO:** Declarar la **DESAFECTACIÓN** del área de 13 231.15 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11031874 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I – Sede Tumbes, anotado con CUS N° 119309, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Aprobar la **VENTA DIRECTA** en mérito del artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, a favor de la sociedad conyugal conformada por **LUIS FELIPE ZAPATA HOLLER** y **ANA MARÍA JIMENEZ LLOSA** del área de 13 231,15 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11031874 del Registro de Predios de la Oficina Registral de



## **RESOLUCIÓN N° 152-2019/SBN-DGPE**

*Tumbes de la Zona Registral N° I, anotado con CUS N° 119309, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.*



28. Que, con escrito s/n de fecha 21 de noviembre del 2019 "el recurrente" interpone recurso de apelación (S.I. N° 37629-2019) contra "la Resolución" bajo los siguientes argumento que exponemos de forma sucinta:

- Se está vendiendo nuestra propiedad a pesar de que el caso es materia de litigio por ante el Poder Judicial, en el expediente signado con número: 152-2009-2-2603-JM-CI-01, ante el juzgado Mixto de Contralmirante Villar, por reivindicación.
- Señala que de forma errónea se ha desestimado su oposición al procedimiento de venta directa, bajo el sustento errado de considerar que le predio materia del procedimiento de venta no formaría parte de la propiedad inscrita en la ficha n° 267 que continúa en la P.E, N° 04000048 del registro de la propiedad inmueble de la oficina registral de tumbes, soslayando que ocupa el área que ha sido objeto del procedimiento de inmatriculación.
- Ya que dicho predio limita en su lado oeste con el océano pacífico, y es justo la parte que se dispone en venta directa, con lo cual se está desconociendo su derecho de propiedad sobre "el predio". Por consecuencia, se está vulnerando el artículo 70 ° de la constitución política del estado. Para tal fin, cita abundante jurisprudencia sobre la materia.

29. Que, con Memorando N° 3914-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de noviembre de 2019, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

### **Del recurso de apelación**

30. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

31. Que, con base a lo señalado, el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días, "la administrada" presentó su recurso de apelación en fecha 17 de octubre del 2019 (S.I. N° 34068-2019), encontrándose dentro del plazo, asimismo verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 124°, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

### Del procedimiento de venta directa

32. Que, el artículo 32° de "el Reglamento" y el numeral 5.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN") establecen que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal posible, en tanto se encuentre inscrito a favor del Estado.

33. Que, la Ley N° 26856 "Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido" (en adelante "la Ley de Playas"), y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante el "Reglamento de la Ley de Playas"), establecen las causales, condiciones y procedimientos para la desafectación y adjudicación de las áreas ubicadas en la zona de dominio restringido, cuya observancia ha sido incorporada en los numerales 6.2 (literal n) y 6.5. (penúltimo párrafo) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

34. Que, el artículo 4° de "el Reglamento de la Ley de Playas", en concordancia con el artículo 2° de "la Ley de Playas", define como zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito; asimismo, "el Reglamento de la Ley de Playas" en sus artículos 15°, 16°, 17° y 18° regula el acto de desafectación administrativa y las causales de desafectación y adjudicación de terrenos comprendidos en esta zona, atribuyéndole competencia para estos actos a la SBN.

35. Que, en ese contexto, el artículo 4° de "el Reglamento de la Ley de Playas", en concordancia con el artículo 2° de "la Ley de Playas", define como zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito; asimismo, "el Reglamento de la Ley de Playas" en sus artículos 15°, 16°, 17° y 18° regula el acto de desafectación administrativa y las causales de desafectación y adjudicación de terrenos comprendidos en esta zona, atribuyéndole competencia para estos actos a la SBN.

36. Que, de acuerdo a su solicitud "los administrados" pretenden la venta directa de "el predio" para la ejecución del **Proyecto de Interés Turístico Regional Sectorial** que consistirá en la Construcción de un Establecimiento de Hospedaje Turístico, finalidad que se encuentra prescrita en el literal a) del artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas" ", que establece que procede la adjudicación de





## RESOLUCIÓN N° 152-2019/SBN-DGPE

terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos cuando la adjudicación sea solicitada entre otros para la ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales.

37. Que, a fojas 15, obra la Resolución Directoral Regional N° 00000005-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 13 de febrero de 2015 que **aprueba la viabilidad del Proyecto de Interés Turístico Regional Sectorial**, según sus antecedentes denominado: "Hospedaje Turístico LUFESA", para la Construcción de un Establecimiento de Hospedaje Turístico, la cual fue suscrita por la Directora Regional Liseth M. Moreno Córdova, en mérito a la delegación de facultad otorgada a la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo, mediante la Resolución Ejecutiva Regional N° 00000555-2013/GOBIERNO REGIONAL TUMBES – P del 11 de noviembre del 2013 (fojas 135) conferida por el Gobierno Regional de Tumbes, respecto a las facultades establecidas en los literales d) y q) de la ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

38. Que, estando a lo desarrollado en los antecedentes del procedimiento, se tiene que la SDDI ha determinado que, en el presente procedimiento, "los administrados" han dado cumplimiento a los requisitos para la procedencia de la venta directa sustentada en la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento", así como los previstos en la "Ley de Playas", el "Reglamento de la Ley de Playas" y el literal i) y n) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" y contando además con la conformidad del Superintendente.

### De los argumentos de "el recurrente"

39. Que, de la oposición planteada y del documento recursivo correspondiente, "el recurrente" señala que: es propietario del predio inscrito en la Ficha 000267 que continua en la Partida 04000048 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, señalando que de éste forma parte el predio materia de compraventa directa inscrito en la Partida 11031874 del registro de predios de la oficina registral de tumbes y lo adquirió de buena fe, con justo título, mediante escritura pública de compraventa de fecha 10 de mayo de 2002. Asimismo señala conforme a información que se publicita en el asiento de inscripción, sus colindancias:

**Por el Norte:** Con Cerro Pelado.

**Por el Oeste:** Con el Océano Pacífico

**Por el Sur:** Cruzando la Pampa de la Salina,

**Por el Este:** con la Carretera Panamericana en dirección Sur a Norte.

40. Que, se advierte a fojas 519, el Informe Preliminar N° 1198-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de octubre del 2019 en el cual se ha señalado que: "La **Ficha 000267 que continúa en la Partida 04000048** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, que invoca "el opositor" señalando ser propietario, mantiene anotado



como área registral, la extensión de 1 377 ha (mil trescientas setenta y siete hectáreas), señalando como referencia de ubicación a la Quebrada Seca, altura de los **kilómetros 1171 y 1182** de la carretera Panamericana Norte. No obstante, en el Asiento 2-b) del 13 de enero de 2003, se anotó la aclaración del sientto 1-b), **describiendo al ámbito la Ficha 000267 con coordenadas UTM**, y preciendo las colindancias con la Carretera Panamericana Antigua, la AC Máncora, el Océano Pacífico y Cerros Pelados”.

41. Que, en cuanto a los antecedentes registrales de la Ficha 000267, corresponde indicar que fue independizada de la matriz inscrita en la **Ficha 005932 que continúa en la Partida 04003815** del mismo registro de Tumbes. Según ello, la **Partida 04003815 (Ficha 005932), también constituye antecedente registral de la Ficha 000267 que continúa en la Partida 04000048**. La **Ficha 005932 que continúa en la Partida 04003815** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, constituye antecedente registral de “el predio” materia de venta directa (Partida 11031874) y de la Ficha 000267 que continúa en la Partida 04000048 que señala “el recurrente”.

42. Que, la SDDI, realizó la comparación gráfica entre “el predio” materia de venta directa y la Ficha 000267, siguiendo las coordenadas UTM y colindancias de cada propiedad, resultando que **“el predio”, se ubica aproximadamente a 1,33 km al norte del límite de la Ficha 000267, con lo cual se ratifica que se trata de propiedades distantes que no se superponen**, lo que también se verifica en la plataforma gráfica de SUNARP a la cual accede la SBN a manera de consulta. La SDDI concluye, en el mencionado informe, que: **“Por las razones expuesta, se descarta cualquier posibilidad de superposición entre el ámbito del predio que es materia del procedimiento de venta directa y la propiedad del cual el opositor manifiesta ser propietario (Ficha 000267)”**. (Subrayado y negrita nuestro)

43. Que, ahora bien, debemos tener presente que el recurso de Apelación: *“(…) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho”*<sup>3</sup>, en el presente caso no se evidencia interpretación incorrecta de la normativa, o lesión al procedimiento que sea sancionada con su nulidad, o que la emisión del mencionado no se haya configurado de forma correcta.

44. Que, por otro lado, de los documentos y argumentos presentados por “el recurrente”, no se advierte documento u análogo que desvirtué la reconstrucción de las áreas que según “el recurrente” constituyen parte de su propiedad. En el documento que contiene su recurso, se hace hincapié en que: “Se estaría vendiendo nuestra propiedad a pesar de que el caso es materia de litigio por ante el Poder Judicial”. Sin embargo, no se adjunta la documentación idónea, que permita realizar un análisis, más detallado con respecto a las posibles áreas en las cuales se ve afectada su propiedad.

45. Que, solo se ha circunscrito a citar jurisprudencias, extractos de artículos del código penal, civil y otras normas; por lo que, dicha argumentación es aparente, entiendo por ello lo señalado por el Tribunal Constitucional: *“No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquéllas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto. A ello se denomina ‘motivación aparente’ puesto que no presenta todos los elementos fácticos y jurídicos que justificarían de manera razonable la decisión o que permitirían verificar la razonabilidad de la misma”*<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183.

<sup>4</sup> GUZMAN, Christian. “La Administración Pública y el procedimiento administrativo general” Lima: Pagina Blanca Editores, 2004 pp 175-176.



## RESOLUCIÓN N° 152-2019/SBN-DGPE

46. Que, es menester informar, a “el Administrado” que toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad<sup>5</sup>, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, **debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento**, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>6</sup>.

47. Que, bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias, “Directiva N° 006-2014/SBN” y demás normas especiales.

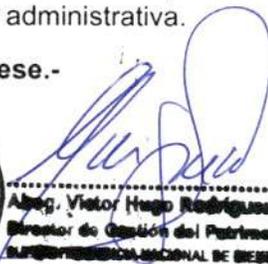
De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

### SE RESUELVE:

**Artículo Único.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **THE AMERICAN INVESTMENT COMPANY LIMITED** representado por: **Roberto Ato del Avellanal** contra lo dispuesto en la Resolución N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de octubre de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dando por agotado la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



  
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Hernández  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>5</sup> Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone

1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

<sup>6</sup> Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...)