

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0003-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 748-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI**, de estado civil casado con **LISSY ANA URTEAGA SAENZ**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN DE ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** y la **VENTA DIRECTA** de un área de 26 955,17 m², ubicada en el Sector El Bravo, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia Contraalmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11032763 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I – Sede Tumbes, anotado con CUS N° 127528, en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “El T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 presentado el 6 de septiembre de 2016 [(S.I. N° 24061-2016) fojas 1] Marcela Esther Reyes Arrese, quien procede en calidad de apoderada de **Aldo Gonzalo Macchiavello Lavaggi, de estado civil casado con Lissy Ana Urteaga Saenz** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de 28 634,00 m² [2,8634 has (área inicial)] en mérito del artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Reglamento de la Ley N.º 26856, Ley de Playas, concordado con el literal b) y d) del



artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto presentaron, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de los documentos nacionales de identidad de Aldo Gonzalo Macchiavello Lavaggi y Lissy Ana Urteaga Saenz (fojas 25 a 26); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Marcela Esther reyes Arrese (fojas 27); **c)** memoria descriptiva del 20 de marzo de 2016 suscrita por la ingeniera de Minas Carmen Rosalia Matos Avalos (fojas 31 a 37); **d)** plano de ubicación y perimétrico de marzo de 2016 suscrito por la ingeniera de Minas Carmen Rosalia Matos Avalos (fojas 38); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la oficina Registral de Piura el 25 de mayo de 2016 (fojas 40 a 43); **f)** copia simple de Carta N° V.200-461 del 28 de mayo de 2012 suscrita por el Capitán de Puerto de Zorritos , Luis Caballero Rengifo (fojas 66); **g)** copia simple del perfil de proyecto “SPA&Beach Boutique Resort” – Playa El Bravo – Canoas de Punta Sal – Tumbes visado por la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 72 a 83); y, **h)** copia simple de la Resolución Directoral Regional N° 021-2012/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 19 de noviembre de 2012 emitida por la Dirección Regional de Comercio y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 98).



4. Que, mediante escrito presentado el 20 de septiembre de 2016 [(S.I. N° 25599-2016) fojas 154] “el administrado” adjunta, entre otros, un informe técnico pericial denominado “Establecimiento de la ubicación y superposición entre la posesión de Aldo Macchiavello Lavaggi con el predio “Quebrada Seca” en el distrito de Canoas de Punta Sal Respecto a la Ley N° 26856” (fojas 163 a 232).

5. Que, mediante Carta N° G.1000-2109 presentada el 24 de julio de 2017 [(S.I. N° 24093-2017) fojas 246], la DICAPI, en atención al Oficio N° 2314-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016 (fojas 241), reiterado mediante el Oficio N° 1554-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2017 (fojas 245), remite copia simple de la Resolución Directoral N° 0473-2017-MGP/DGCG del 6 de junio de 2017 (fojas 247 a 248) así como copia simple del expediente técnico que dio merito a la citada resolución (fojas 249 a 308).




6. Que, mediante escrito presentado el 11 de junio de 2018 [(S.I. N° 21740-2018) fojas 347], “el administrado”, en atención al Oficio N° 734-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2018, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Carta N° V.200-781 emitida por el Director Ejecutivo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (e), Capitán de Navio Werner Meier Von Schierenbeck Martínez (fojas 350 a 352); **b)** copia legalizada de la Resolución Directoral Regional N° 021-2012/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 19 de noviembre de 2012 emitida por la Dirección Regional de Comercio y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes y sus antecedentes (fojas 353 a 354); **c)** copia legaliza del Oficio N° 1080-2012/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 12 de setiembre de 2012 y actuados que dieran mérito al otorgamiento de la Resolución Directoral Regional N° 021-2012/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 19 de noviembre de 2012 (fojas 355 a 383); **d)** copia simple de la solicitud presentada al Alcalde de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (fojas 384 a 385); y, **e)** copia simple de la solicitud presentada al Alcalde la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal (fojas 386 a 387).



7. Que, mediante escrito presentado el 14 de agosto de 2018 [(S.I. N° 29991-2018) fojas 410], “el administrado”, en atención al Oficio N° 1652-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2018, adjunta, entre otros, el Informe N° 310-2018-MDCPS-SGOPC-ING.JMVG emitido el 31 de mayo de 2018 por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal (fojas 413) y la resolución Gerencial N° 049-2018-GlyDUR-MPCVS emitida el 23 de julio de 2018 por la gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano-Rural de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (fojas 414 a 416).




RESOLUCIÓN N° 0003-2020/SBN-DGPE-SDDI




8. Que, mediante escrito presentado el 11 de octubre de 2018 [(S.I. N° 37244-2018) fojas 420], "el administrado", en consideración del Oficio N° 1954-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018, señala que su petitorio de venta directa es sobre "el predio", adjuntado para ello una memoria descriptiva suscrita por ingeniero geógrafo (fojas 422 a 424) y plano catastral de octubre de 2018 suscrito por ingeniero geógrafo (fojas 425).

9. Que, mediante Oficio N° 306-2018-MDCPS-ALC presentado el 12 de octubre de 2018 [(S.I. N° 37382-2018) fojas 426] la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal remite el Informe N° 426-2018-MDCPS-SGOPC-ING.JMVG emitido el 30 de julio de 2018 por su Subgerencia de Obras Privadas y Catastro (fojas 427).



10. Que, mediante Oficio N° 1193-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 7 de junio de 2019 [(S.I. N° 18692-2019) fojas 467] 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 31 de mayo de 2019, el cual fue observado con el Informe de Brigada N° 652-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2019 (fojas 493 a 495), y puesto en conocimiento de la citada Dirección mediante Oficio N° 2043-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2019 (fojas 517).



11. Que, por su parte, mediante Memorando N° 1165-2019/SBN-OAF-SAA del 16 de setiembre de 2019 (fojas 520) el Supervisor (e) del Sistema Administrativo de Abastecimiento, Heli Hernando Cadenas Yaya, remite copia simple del Oficio N° 1958-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 12 de setiembre de 2019 [(S.I. N° 30214-2019) fojas 522], con el cual la "Dirección de Construcción" subsana las observaciones realizadas mediante el cual establece como valor de "el predio" la suma de **US \$ 376 880. 80 (Trescientos setenta y seis mil ochocientos ochenta y 80/100 Dólares Americanos)**. A través del Informe Brigada N° 1094-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2019 (fojas 551) se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

12. Que, mediante escrito presentado el 9 de octubre de 2019 [(S.I. N° 33191-2019) fojas 564] por The American Investment Company Limited, representada por Roberto Ato del Avellanal (en adelante "el Opositor") formula oposición al presente procedimiento. Asimismo,, mediante escrito presentado el 5 de diciembre de 2019 [(S.I. N° 39078-2019) fojas 639] solicita se declare fundada su oposición.

13. Que, si bien es cierto "el administrado" solicita la venta directa de "el predio", acogiéndose entre otros, al literal b) y d) del artículo 77° de "el Reglamento", también lo es que, no precisa, en su solicitud, si será en base al literal b) o d) del citado artículo 77°;

en ese sentido, teniendo en cuenta que el área solicitada se encuentra en zona de dominio restringido, se procede a encauzar y por tanto aplicar al presente caso lo previsto en la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante "la Ley N° 26856") y su Reglamento aprobado por el D.S. N° 050-2006-EF (en adelante "Reglamento de la Ley N° 26856").

14. Que, en ese contexto, el artículo 2° de "la Ley N° 26856" considera zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

15. Que, por su parte el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley N° 26856", enumera las causales de desafectación –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: **i)** la ejecución de proyectos para fines turísticos 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 **ii)** 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 las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias de litoral.

16. Que, asimismo, el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014/SBN", establece los requisitos de forma que debe contener toda solicitud de compraventa directa de un predio ubicado en zona de dominio restringido, siendo los siguientes: **i)** presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio con 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 su Reglamento; y, **ii)** la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

17. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el décimo quinto considerando de la presente resolución, debiendo para ello, los administrados cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

18. Que, por otro lado, como parte de la etapa de calificación de la solicitud y documentación que obra en el presente procedimiento administrativo, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.º 1191-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018 (fojas 430), el cual se complementó con el Informe Preliminar N.º 1235-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2019 (fojas 619), concluyendo, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representado por el Gobierno Regional de Tumbes, partida registral N.º 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, anotado con CUS N.º 49702; **ii)** se encuentra dentro de la Zona de Dominio Restringido; y, **iii)** forma parte del área y linderos con la cual se aprobó la Resolución Directoral Regional N.º 021-2012/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 19 de noviembre de 2012, Resolución que aprobó la viabilidad del Proyecto de Interés Sectorial para la construcción de "SPA & BEACH BOUTIQUE RESORT".

19. Que, ahora bien, esta Subdirección, tiene la obligación de verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, adoptando las medidas probatorias necesarias autorizadas por Ley, a fin de emitir un acto que cumpla con el procedimiento administrativo previsto para su generación, de conformidad con lo





RESOLUCIÓN N° 0003-2020/SBN-DGPE-SDDI

señalado el numeral 1.10 del artículo I del "T.U.O. de la Ley N.º 27444"¹, concordado con el numeral 5 del artículo 3º del citado cuerpo legal².

20. Que, en virtud de lo señalado en el párrafo precedente, esta Subdirección verificó que el Informe Brigada N° 1415-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2018 (fojas 434) - Informe con el que se realizó la calificación favorable del presente procedimiento - ha tomado como sustento, entre otros documentos, la Resolución Directoral Regional N° 021-2012/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 19 de noviembre de 2012, resolución con la cual aprueba la viabilidad del Proyecto de Interés Sectorial para la construcción del Proyecto denominado "**SPA & BEACH BOUTIQUE RESORT**", sin embargo no determinó si la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo, al momento de la emisión del citado acto, contaba con las facultades para aprobar un proyecto de interés sectorial.

21. Que, en virtud de lo señalado, se incorporó al presente procedimiento administrativo el Oficio N° 035-2016/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-OCI presentado el 18 de febrero de 2016 (S.I. N° 03812-2016)³, por cuanto guarda relación con el presente procedimiento administrativo; mediante el cual el Jefe del Órgano de Control Institucional del Gobierno Regional de Tumbes informa a esta Subdirección que con la Resolución Ejecutiva Regional N° 555-2013/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-P del 11 de noviembre de 2013, la Presidencia del Gobierno Regional de Tumbes delegó a la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo la facultad de otorgar la viabilidad de proyectos interés sectorial con fines turísticos; de lo que se colige que a partir de la emisión de la citada Resolución Ejecutiva Regional, **es decir el 11 de noviembre de 2013**, la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes cuenta con la facultad para aprobar la viabilidad de proyectos de interés sectorial con fines turísticos.

22. Que, al haberse determinado que el Informe Brigada N° 1415-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2018 realiza una calificación sustantiva con un acto administrativo emitido por un órgano que no contaba con competencias al momento de su emisión, este despacho consideró, en atención al principio de verdad material, que debe de realizarse una nueva calificación formal del presente procedimiento

¹ 1.11. Principio de verdad material.-

En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

² 5. Procedimiento regular.-

Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación

³ El cual forma parte del expediente N° 513-2015/SBNSDDI - Opinión Técnica sobre procedimientos de disposición, y se adjunta en copia fedateada al presente expediente por tener relación con el presente procedimiento administrativo, de conformidad con el numeral 164.1 del artículo 164º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS.



administrativo, a fin que el mismo presente todos los requisitos exigidos por la causal invocada y se encuentre debidamente motivado.

23. Que, al haberse determinado que la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo, al 19 de noviembre de 2012, no tenía competencia aún para declarar de interés sectorial un proyecto con fines turísticos, requisito exigido por el literal n) del numeral 6.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", mediante el Oficio N° 4063-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2019 [en adelante "el Oficio" (fojas 620)], se le solicitó a "el administrado" adjunte la Resolución que ratifique la aprobación de la viabilidad del Proyecto de Interés que pretende desarrollar, la cual debe de ser emitida por el Órgano competente de conformidad con la normativa vigente, otorgándosele el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido.



24. Que, "el Oficio" fue notificado el 7 de noviembre de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, tal como consta en el sello de recepción, teniéndosele por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.3⁴ del artículo 21° del "T.U.O. de la LPAG"; razón por la cual "el administrado" ha sido debidamente notificado, siendo que, el plazo otorgado de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 29 de noviembre de 2019.

25. Que, mediante escrito presentado el 2 de diciembre de 2019 [(S.I. N° 38473-2019) fojas 624], es decir fuera del plazo establecido mediante "el Oficio", "el administrado", solicita una ampliación de plazo para subsanar la observación advertida. Al respecto, sólo puede ampliarse el plazo siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; razón por la cual no procede otorgar la ampliación de plazo requerido, dado que se solicitó de manera extemporánea.

26. Que, mediante escrito presentado el 3 de diciembre de 2019 [(S.I. N° 38782-2019) fojas 637] Lissy Ana Urteaga Sáenz (en adelante "la cónyuge"), cede el derecho, título e interés que le corresponde a favor de "el administrado".

27. Que, mediante escrito presentado el 3 de enero de 2020 [(S.I. N° 00138-2020) fojas 715], es decir fuera del plazo establecido mediante "el Oficio", "el administrado", presenta copia legalizada de la Resolución Directoral Regional N° 48-2019-GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida el 27 de diciembre de 2019 por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo, con la cual pretendería subsanar la observación advertida mediante "el Oficio".

28. Que, habiendo solicitado de manera extemporánea la ampliación de plazo, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su solicitud de **desafectación de zona de dominio restringido** y la **venta directa** y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez quede consentida la presente 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.

29. Que, si bien es cierto existe una oposición presentada por "el Opositor" al presente procedimiento administrativo; y, una cesión de derechos presentada por "la cónyuge", también lo es que el procedimiento será declarado inadmisibles, razón por la cual resulta inoficioso emitir pronunciamiento alguno sobre los citados escritos.

⁴En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0003-2020/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 0005-2020 del 10 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN DE ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** y la **VENTA DIRECTA** presentada por **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI**, de estado civil casado con **LISSY ANA URTEAGA SAENZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.4.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES