

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 178-2016/SBNSDDI en el que se sustenta la desafectación administrativa de zona de dominio restringido y la venta directa a favor de la sociedad conyugal conformada por **LUIS FELIPE ZAPATA HOLLER** y **ANA MARÍA JIMÉNEZ LLOSA** del predio de 13 231,15 m² ubicado en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia Contralmirante Villar, 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, con Cus N° 19309, 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 "E.T.U.O de la Ley N° 29151") 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 a lo establecido en los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN (en adelante "ROF de la SBN"), aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, 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 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, en adelante "el administrado", solicita la compraventa directa del predio de 34 478, 90 m² 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.



4. Que, para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (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).

5. Que, con Resolución N° 476-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto del 2016 (fojas 142), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró improcedente la solicitud de venta directa petitionada por "el administrado", la misma que apelada fue declarada nula por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal mediante Resolución N°153-2016/SBN-DGPE, del 30 de noviembre de 2016, rectificadas por Resolución N°157-2016/SBN-DGPE, del 07 de diciembre 2016, que dispuso retrotraer el procedimiento de venta directa a fin de que esta Subdirección emita un nuevo pronunciamiento conforme a Ley de acuerdo a los considerandos que contiene.

6. 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.

7. 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".

8. 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.

9. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa.

Respecto a la calificación Formal

10. Que, mediante Informe Preliminar N° 195-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre del 2017 (fojas 249), se procedió a verificar la documentación presentada por "los administrados" conforme al numeral 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concluyéndose la evaluación formal favorable de la solicitud, lo cual se verifica según lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI

a) Titularidad del predio solicitado en venta

11. Que, el predio de 34 478, 90 m² 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.

12. Que, mediante 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 m² 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 de conformidad con lo regulado en el artículo 12° del "Reglamento de la Ley de Playas".

13. 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, respecto del cual corresponde proseguir el trámite de venta directa solicitada de conformidad con el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN". El área restante de 21 247,75 m² se encuentra bajo competencia del Gobierno Regional de Tumbes.

b) Libre disponibilidad

14. Que, el numeral 5.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", prescribe que se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio.

15. Que, 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 de conformidad con el artículo 3° de la "Ley de Playas", 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, de conformidad con los artículos 15°, 16°, 17° y 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas" y lo establecido en "la Directiva N° 006-2014/SBN".

c) Verificación de los documentos presentados

16. Que el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” establece 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 provisiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano respecto de las vías de acceso a la playa. Adicionalmente, el literal i) y n) del numeral 6.2 del artículo 6° de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prescribe que el solicitante, deberá contar con la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el proyecto debiendo indentificarse el área y linderos sobre el cual se ejecutará, así como el cronograma o plazo de ejecución.

17. Que, a fojas 235 del expediente obra el pronunciamiento de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal y a fojas 237 el de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, así también a fojas 15 la Resolución Directoral Regional N.° 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.

18. Que, la sociedad conyugal conformada por “el administrado” y Ana María Jiménez Llosa, en adelante “los administrados” 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 m² del predio antes solicitado, con escrito de fecha 8 de junio del 2018 [(S.I. N° 00523-2018) fojas 262], manifestaron su voluntad de adquirir dicha área.

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

19. Que, la sociedad conyugal conformada por “el administrado” y Ana María Jiménez Llosa, en adelante “los administrados” 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 m² del predio antes solicitado, con escrito de fecha 8 de junio del 2018 [(S.I. N° 00523-2018) fojas 262], manifestaron su voluntad de adquirir dicha área.

20. Que, mediante Informe de Brigada N° 125-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero del 2018 (fojas 268), se 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 causal b) del artículo 77° del “Reglamento” y el “Reglamento de la Ley de Playas”, conforme al numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concluyéndose la evaluación sustantiva favorable de la solicitud, lo cual se verifica según lo siguiente:

Sobre el cumplimiento de los requisitos previstos para la causal de venta directa invocada

a) Respecto de los fines que se pretende desarrollar en el área materia de venta directa

21. 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 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.



RESOLUCIÓN N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI

b) Respecto al pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con relación 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

22. 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.

23. Que, 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.

24. Que, no obstante lo indicado por la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal y la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, al momento de la ejecución del proyecto "los administrados" deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 4° de la "Ley de Playas", según el cual, "en todos los balnearios y urbanizaciones colindantes a la playa, terrenos ribereños y similares bajo propiedad pública o privada debe existir por lo menos cada mil metros, una vía de acceso que permita el libre ingreso a las playas. En tal sentido el acceso deberá permitir la entrada de vehículos motorizados hasta por lo menos 250 metros de la línea de alta marea. A partir de dicho punto deberá existir al menos un acceso peatonal hasta la playa".

c) La resolución que declare de interés regional al proyecto, identificándose el área y linderos sobre el cual se ejecutará, así como el cronograma o plazo de ejecución del proyecto de interés.

25. 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, 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 de la actividad turística y gobiernos locales y en mérito a su autonomía conferida por ley.

26. 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.

27. Que, por lo antes expuesto, se considera que "los administrados" han cumplido con acreditar el cumplimiento de los requisitos para la procedencia de la venta directa invocada.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

28. 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 en mérito del "Reglamento de la Ley de Playas", de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN" y al literal n) del artículo 11° del "ROF de la SBN", aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA. De otro lado, a través del 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.

Sobre la valuación comercial del predio

29. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de "Directiva N° 006-2014/SBN", se llevó a cabo la **valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:

30. Que, mediante 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).

31. Que, por su parte, 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.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

32. Que, el numeral 6.9.1 de la Directiva N.º 006-2014/SBN prescribe que al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano", en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera. De acuerdo a lo establecido se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla a continuación:

33. 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





RESOLUCIÓN N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI

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.

34. Que, mediante escrito presentado el 02 de octubre del 2019 [(S.I. N° 32593-2019) fojas 83] "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.

35. Que, 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", fue hasta el **15 de octubre del 2019**; dentro del cual se presentó oposición, conforme consta en el Memorando N° 02828-2019/SBN-SG-UTD del 29 de octubre del 2019, emitido por la Unidad de Trámite Documentario (fojas 522), con escrito presentado el 9 de octubre del presente año [(S.I. N°33190-2019) fojas 486], formulado por The American Investment Company Limited, quienes manifestaron, entre otros, 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.

36. Que, en atención a la oposición formulada, es pertinente mencionar que 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"; razón por la cual deberá declararse improcedente la oposición formulada.

37. Que, de acuerdo con el numeral 6.13.2 de la "Directiva N° 004-2014/SBN", para el caso de venta directa de predios ubicados en la zona de dominio restringido, como el caso en concreto, la resolución que emita esta Subdirección debe disponer la desafectación administrativa y a continuación aprobar la venta; además dicha resolución debe precisar la sanción de reversión al dominio del Estado y su reincorporación a la zona de dominio restringido, en caso que no se concrete la venta o, si luego de adjudicado el predio, el adjudicatario varíe o incumpla con la finalidad para la cual se le transfirió dicho predio, conforme el artículo 18° del "Reglamento de la Ley de Playas", sin obligación de reembolso alguno a favor del adjudicatario por alguna mejora o pago que hubiere efectuado.



38. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, habiendo quedado 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 con la conformidad del Superintendente, corresponde aprobar la desafectación administrativa de la zona de dominio restringido y la venta directa de "el predio" a favor de "los administrados".

39. Que, en virtud de la normativa citada en el trigésimo sexto considerando de la presente resolución, "los administrados" solo podrán destinar "el predio" a la ejecución del **Proyecto de Interés Turístico Regional Sectorial**, Establecimiento de Hospedaje Turístico, según sus antecedentes denominado: "Hospedaje Turístico LUFESA", el cual deberá ser ejecutado en un plazo de dos (2) años calendarios contabilizados a partir de la suscripción del contrato de compra venta, de acuerdo a lo indicado en el artículo cuarto de la Resolución Directoral Regional N° 00000005-2015/GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 13 de febrero del 2015.

40. Que, cabe señalar que en caso no se concrete la venta o, si luego de adjudicado "el predio", el adjudicatario varíe o incumpla con la finalidad para la cual se le transfirió se revertirá al dominio del Estado y se reincorporará a la zona de dominio restringido, sin obligación de reembolso alguno a favor del adjudicatario por alguna mejora o pago que hubiere efectuado, conforme al artículo 18° del "Reglamento de la Ley de Playas".

41. Que, de conformidad con el artículo 78-C de "el Reglamento" concordado con el sub numeral 6.14.1 de la "Directiva N° 004-2014/SBN" el precio de venta deberá ser pagado íntegramente por "los administrados", dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice "los administrados" deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

42. Que, en el caso que "los administrados" deseen cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de "el predio", así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, en caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

43. Que, en caso "los administrados" no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta aprobada, conforme a lo establecido en el sub numeral 6.14.1 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

44. Que, de acuerdo al numeral 6.13.3 y la Segunda Disposición Complementaria de la "Directiva N° 006-2014/SBN", la resolución que aprueba la desafectación de predios ubicados en zona de dominio restringido al constituir un bien de dominio público, debe ser publicada en el diario Oficial El Peruano, cuyo costo será asumido por "los administrados", debiendo ingresarse a la empresa editora en un plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la misma, caso contrario se dará por concluido el procedimiento sin que haya operado la desafectación y la venta, dejándose sin efecto la resolución de venta mediante otra resolución administrativa.





RESOLUCIÓN N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI

45. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, "los administrados" deberán de abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley N° 29151" y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su 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° 1298-2019 del 30 de octubre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la **DESAFECTACIÓN** del área de 13 231.15 m², 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 m², 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 Tumbes de la Zona Registral N° I, anotado con CUS N° 119309, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

TERCERO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US \$ 184 994.80 (Ciento ochenta y cuatro mil novecientos noventa y cuatro con 80/100 Dólares Americanos)** conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

CUARTO: En caso sociedad conyugal conformada por **LUIS FELIPE ZAPATA HOLLER** y **ANA MARÍA JIMENEZ LLOSA** tiene un plazo de dos (2) años calendarios contabilizados desde la suscripción del contrato de compraventa para ejecutar el Proyecto de Interés Turístico Regional Sectorial, para la construcción de un establecimiento Hospedaje Turístico según sus antecedentes denominado: "Hospedaje Turístico LUFESA", de acuerdo a lo indicado en la Resolución Directoral Regional N° 00000005-2015/GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 13 de febrero del 2015. En caso que no se concrete la venta o, si luego



de adjudicado el predio, el adjudicatario varíe o incumpla con la finalidad para la cual se transfirió dicho predio, se revertirá al dominio del Estado y se reincorporará a la zona de dominio restringido, sin la obligación de reembolso alguno por alguna mejora o pago que hubiese efectuado.



QUINTO: La sociedad conyugal conformada por **LUIS FELIPE ZAPATA HOLLER** y **ANA MARÍA JIMENEZ LLOSA**, opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en la parte considerativa de la presente resolución. En el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia acogerse a la forma de pago antes prevista ni tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta directa.



SEXTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de La sociedad conyugal conformada por **LUIS FELIPE ZAPATA HOLLER** y **ANA MARÍA JIMENEZ LLOSA**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

SEPTIMO: Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

Regístrese, comuníquese y publíquese. -
P.O.I N° 20.1.1.11



ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES