



RESOLUCIÓN N° 186-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2020

VISTO



El Expediente N° 041-2020/SBNSDDI en el que se sustenta la desafectación administrativa de zona de dominio restringido y la venta directa a favor de **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI** del predio de 26 955,17m² ubicado en el sector "El Bravo", altura del Km. 1184-500 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11032763 del Registro de Predios de Tumbes – Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 127528.

CONSIDERANDO:



1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "T.U.O. de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 15 de enero de 2020 [S.I. N.° 01132-2020 (fojas 1 al 4)], **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI**, representado por Marcela Esther Reyes Arrese (en adelante "el administrado"), solicita la compraventa directa respecto de "el predio", haciendo referencia a su anterior procedimiento de venta directa, signado con el expediente N° 748-2016/SBNSDDI, con la finalidad que se tome en cuenta la documentación que presentó para su tramitación; así como algunos actos emitidos por esta Subdirección; precisando además que Lissy Ana Urteaga Sáenz, mediante escrito presentado el 3 de diciembre de 2019 (S.I. N° 38782-2019), cedió a su favor los derechos

que le pudieran corresponder respecto de la venta directa de "el predio". Asimismo, adjunta copia legalizada del Oficio N° 377-2019-GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR del 27 de diciembre de 2019 (foja 5); y, copia legalizada de la Resolución Directoral N° 48-2019-GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 27 de diciembre de 2019 (fojas 6 al 10).

4. Que, mediante el escrito presentado el 17 de enero de 2020 (S.I. N.º 01411-2020), "el administrado", solicita se inserten al presente procedimiento administrativo las piezas procesales más relevantes que obran en el expediente N° 748-2016/SBNSDDI. En atención a lo solicitado, se procedió a incorporar los documentos siguientes: **a)** Original Solicitud de ingreso N° 24093-2017 y Copia simple de los documentos adjuntos (fojas 16 a 49); **b)** Original Ficha Técnica N° 0048-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 50); **c)** Original Solicitud de ingreso N° 21740-2018 (fojas 51 a 56); **d)** Original Solicitud de ingreso N° 29991-2018 (fojas 57 a 63); **e)** Copia simple del Memorando N° 1165-2019/SBN-OAF-SAA (fojas 64 a 66); **f)** Original Informe Técnico Tasación (fojas 67 a 94); y, **g)** Original Informe de Brigada N° 1094-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 95 a 98).



5. Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé 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 que se encuentren bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

6. Que, el procedimiento de desafectación administrativa respecto de predios ubicados en la zona de dominio restringido¹ para su posterior venta directa se encuentra regulado en el artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF (en adelante, "Reglamento de la Ley de Playas"), el cual 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.



7. Que, el literal n) del numeral 6.2° del artículo 6° 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"), 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 N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido (en adelante, "Ley de Playas") y su Reglamento; y, **ii)** la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.



¹ El artículo 2° de la "Ley N° 26856" considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.



RESOLUCIÓN N° 186-2020/SBN-DGPE-SDDI

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

Respecto a la calificación Formal

9. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la citada Directiva. Al respecto, se advierte lo siguiente:

a) Titularidad del predio solicitado en venta

10. Que, "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11032763 del Registro de Predios de Tumbes – Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 127528 (fojas 102), 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"².

b) Libre disponibilidad

11. 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.

12. 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 lo señalado en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución.

² De la inscripción registral previa del predio

La admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo

c) Verificación de los documentos presentados

13. Que el artículo 18° del "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 previsiones 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.

14. Que, a fojas 60 del expediente obra el pronunciamiento de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal y a fojas 61 el de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, así también a fojas 6 la Resolución Directoral Regional N.° 0000048-2019-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT que en su artículo primero aprueba la viabilidad del proyecto de Interés Turístico Regional, cuyo terreno se encuentra ubicado en el Sector Playa El Bravo, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, y en su artículo tercero precisa el cronograma establecido para la ejecución del proyecto, el cual deberá ser cumplido a partir de la adjudicación del terreno.

15. Que, "el administrado" ha cumplido con presentar los documentos establecidos para proceder a la desafectación administrativa de un predio ubicado en la zona de dominio restringido para su posterior venta directa, de conformidad con el artículo 18 de "el Reglamento de Playas" y el literal n) del numeral 6.2° del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

16. Que, el numeral 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", en relación a la calificación sustantiva señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable, conforme se detalla a continuación. Y, cuando el predio se ubica en zona de dominio restringido y de la documentación presentada se desprenda que cumple con los requisitos para la procedencia de la venta directa de acuerdo con la "Ley de Playas" y el "Reglamento de la Ley de Playas", así como lo indicado en el literal n) del numeral 6.2, se proseguirá con el trámite respectivo.

17. Que, en el presente caso, se prescindió de realizar una nueva inspección técnica a "el predio", por cuanto el 28 de marzo de 2018, profesionales de esta Subdirección, efectuaron la inspección técnica de un área que involucra "el predio", la que quedó registrada en la Ficha Técnica N° 48-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 50), advirtiéndose lo siguiente: i) se encuentra delimitado en su totalidad con obra civil, conformada por palos rústicos y/o con malla raschell; ii) no existe obstáculo natural que rompa la continuidad de la zona de dominio restringida; y iii) se encuentra fuera de la jurisdicción de DICAPI, es decir se encuentra fuera de la franja menor de los 50 metros paralelo a LAM Aprobada.

18. Que, mediante Informe de Brigada N° 84-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 (fojas 109), se procedió a verificar si la documentación presentada por "el administrado" 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



RESOLUCIÓN N° 186-2020/SBN-DGPE-SDDI

“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) Respeto de los fines que se pretende desarrollar en el área materia de venta directa

19. Que, de acuerdo a su solicitud “el administrado” pretende la venta directa de “el predio” para la ejecución del **Proyecto Turístico de Interés Regional** que consistirá en la Construcción de un “Spa & Beach Boutique Resort”, 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.

b) Respeto al pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con relación a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento territoriales y de Desarrollo urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que en su oportunidad deberán ejecutarse

20. Que, a fojas 60 se advierte el Informe N° 0310-2018-MDCPS-SGOPC-ING.JMVG, emitido el 31 de mayo de 2018 por el Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal, Jaime Martín Vences Galan, en el cual comunica que la referida comuna 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.

21. Que, asimismo a fojas 61, obra la Resolución Gerencial N° 049-2018-GlyDUR-MPCVZ de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, emitida el 23 de julio de 2018 por su Gerente de Infraestructura y Desarrollo, con la cual se confirmó que el proyecto “SPA&Beach Boutique Resort” se encuentra planteado según los parámetros establecidos en el Plan de acondicionamiento Territorial (Plan Director 2001 – 2010), y respeta las vías de acceso a la playa.

22. 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 “el administrado” 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.

23. Que, a fojas 6, obra la Resolución Directoral Regional N° 0000048-2019-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 27 de diciembre de 2019 que **aprueba la viabilidad del Proyecto de Interés Turístico Regional**, para la Construcción de un “SPA & BEACH BOUTIQUE RESORT”, la cual fue suscrita por la Directora Regional Melissa Ruth Barrera Palomino, de conformidad con el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional Tumbes, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 004-2013-GOB.REG.TUMBES-CR emitida el 15 de julio de 2013, concordada con 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 103) 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.



24. Que, el artículo primero de la Resolución Directoral Regional N° 0000048-2019-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 27 de diciembre de 2019 (fojas 6 al 10), señala que el terreno se encuentra ubicado el Sector Playa El Bravo, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, el cual según se establece en su artículo tercero, tiene un plazo de ejecución de veinticuatro (24) meses calendario.

25. Que, por lo antes expuesto, se considera que “el administrado” ha 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

26. Que, mediante Memorándum N° 00015-2020/SBN del 7 de febrero de 2020 (fojas 115) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa en mérito del “Reglamento de la Ley de Playas”, de acuerdo 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.

Sobre la valuación comercial del predio

27. Que, habiéndose determinado en el expediente N° 748-2016/SBNSDDI, la **valuación comercial** de “el predio”, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.8) de “Directiva N° 006-2014/SBN”, este despacho incorporó al presente procedimiento



RESOLUCIÓN N° 186-2020/SBN-DGPE-SDDI

administrativo los documentos siguientes: i) el Oficio N° 1958-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 11 de setiembre del 2019 [(S.I. N° 30214-2019) fojas 66]; ii) el Informe de Tasación del 19 de agosto del 2019, emitido por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (fojas 67); y, iii) el Informe Brigada N° 1094-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2019 (fojas 95).



28. Que, ahora bien, evaluada la documentación incorporada, mediante el Informe Preliminar N° 101-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2020 (foja 99), se concluyó que el valor comercial de "el predio" es US \$ 376 880.80 (**Trescientos Setenta Y Seis mil Ochocientos Ochenta con 80/100 Dólares Americanos**), de acuerdo al Informe de Tasación del 19 de agosto de 2019³, presentado mediante el Oficio N° 1958-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, el mismo que cuenta con la conformidad de esta Subdirección, mediante el Informe de Brigada N° 1094-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2019.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa



29. Que, el numeral 6.9.1 de "la Directiva N° 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 al marco en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

30. Que, mediante Oficio N° 415-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2020 (fojas 116) se trasladó a "el administrado" el valor del precio de venta remitiéndose el aviso de publicación correspondiente, para que sea ingresado en el 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 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.

31. Que, el Oficio citado en el considerando que antecede fue notificado personalmente en las instalaciones de esta Superintendencia a "el administrado", representado por Marcela Esther Reyes Arrese, el 7 de febrero de 2020, conforme consta

³ Valorización vigente hasta el 23 de marzo de 2020 de conformidad con el numeral 6.8.2 de "La Directiva N° 006-2014/SBN".



en el cargo de recepción (foja 116); razón por la cual se tiene por bien notificado; habiendo el plazo otorgado de diez (10) días hábiles vencido el 21 de febrero de 2020.

32. Que, mediante escrito presentado el 13 de febrero de 2020 [(S.I. N° 03664-2020) fojas 118], es decir dentro del plazo otorgado, "el administrado" remite las publicaciones efectuadas en el diario "Correo" (foja 120), en el diario "La republica" (foja 121), y, en el Diario "El Peruano" (foja 122), todos del 11 de febrero de 2020. Asimismo, este despacho se encargó de que el aviso se publique en la página web de esta Superintendencia desde el 11 de febrero de 2020 (foja 159).



33. Que, en tal sentido, al haberse realizado las publicaciones el 11 de febrero de 2020, el plazo máximo para formular oposición al procedimiento de venta directa seguido por "el administrado", fue hasta el **25 de febrero de 2020**; dentro del cual se presentó oposición, conforme consta en el Memorando N° 449-2020/SBN-SG-UTD del 26 de febrero de 2020, emitido por la Unidad de Trámite Documentario (fojas 154), con escrito presentado el 21 de febrero del presente año [(S.I. N° 04839-2020) fojas 123], formulado por la empresa The American Investment Company Limited, cuyo representante legal manifestó, 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 se adquirió de buena fe, con justo título, mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha 10 de mayo de 2002.



34. Que, en atención a la oposición formulada, es pertinente mencionar que en el Informe de Brigada N° 274-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2020 (foja 155), se determinó lo siguiente: **i)** se descarta que "el predio" (Partida 11032763) forme 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" (Partida 11032763) 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; y, **iii)** siguiendo las referencias técnicas registrales, se verificó que "el predio" (Partida 11032763) se ubica aproximadamente colindante al vértice noroeste del límite de la Ficha 000267, con lo cual se ratifica que se trata de propiedades 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 sustenta su oposición, refiere a un predio fuera del ámbito de "el predio"; razón por la cual deberá declararse improcedente la oposición formulada.



35. 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.

36. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, habiéndose determinado en el presente procedimiento que "el administrado" ha 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 "el administrado".



RESOLUCIÓN N° 186-2020/SBN-DGPE-SDDI



37. Que, en virtud de la normativa citada en el trigésimo quinto considerando de la presente resolución, "el administrado" solo podrá destinar "el predio" a la ejecución del **Proyecto de Interés Turístico Regional Sectorial**, Establecimiento de Hospedaje Turístico, denominado: "Spa & Beach Boutique Resort", el cual deberá ser ejecutado en un plazo de veinticuatro meses (24) meses calendarios contabilizados a partir de la suscripción del contrato de compra venta, de acuerdo a lo indicado en el artículo tercero de la Resolución Directoral Regional N° 00000048-2019/GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 27 de diciembre de 2019.

38. Que, se debe 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".



39. 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 "el administrado", 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 "el administrado" deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

40. Que, en el caso que "el administrado" desee 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.

41. Que, en caso "el administrado" 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".

42. 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 "el administrado", 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.



43. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, "el administrado" deberá 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 sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF y sus modificatorias, 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° 205-2020 del 28 de febrero de 2020.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la **IMPROCEDENCIA** de la oposición formulada por la empresa The American Investment Company Limited al procedimiento de venta directa seguido por **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI** del área de 26 955,17m² ubicada en el sector "El Bravo", altura del Km. 1184-500 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11032763 del Registro de Predios de Tumbes – Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 127528, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Declarar la **DESAFECTACIÓN** del área de 26 955,17m² ubicada en el sector "El Bravo", altura del Km. 1184-500 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11032763 del Registro de Predios de Tumbes – Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 127528, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

TERCERO: 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 **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI** del área de 26 955,17m² ubicada en el sector "El Bravo", altura del Km. 1184-500 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11032763 del Registro de Predios de Tumbes – Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 127528, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 186-2020/SBN-DGPE-SDDI

CUARTO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US \$ 376 880.80 (Trescientos setenta y seis mil ochocientos ochenta 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.

QUINTO: El señor **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI** tiene un plazo de veinticuatro (24) meses calendarios contabilizados desde la suscripción del contrato de compraventa para ejecutar el Proyecto de Interés Turístico Regional, para la construcción de un establecimiento Hospedaje Turístico denominado: "Spa & Beach Boutique Resort", de acuerdo a lo indicado en la Resolución Directoral Regional N° 00000048-2019/GOB-REG.TUMBES-DIRECTUR-DR-DT del 27 de diciembre de 2019. 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.

SEXTO: En caso **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI**, 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 el 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.

SÉPTIMO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **ALDO GONZALO MACCHIAVELLO LAVAGGI**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

OCATVO: 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



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