

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 915-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 946-2017/SBNSDDI en el que se sustenta la desafectación de zona de dominio restringido y la venta directa a favor de la sociedad conyugal conformada por **RICHARD BERNAL ALMEIDA** y **ULIANA SHCHEGOLINKHINA** de un área de 392.19 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Zorritos, 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° 11031643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I – Sede Tumbes, anotado con CUS N° 117636, 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”) y su Reglamento aprobado mediante 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 10 de noviembre de 2017 ((S.I. N° 39556 2017) fojas 1] la sociedad conyugal conformada por Richard Bernal Almeida y Uliana Shchegolikhina (en adelante “los administrados”) solicitaron la venta directa de “el predio” en mérito del artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Reglamento de la Ley N.º 26856, Ley de Playas (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playa”). Para tal efecto presentaron, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Oficio N° 356-2017/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 26 de octubre de 2017 (fojas 3); **b)** Resolución Directoral Regional N° 036-2017/GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 26 de octubre de 2017 (fojas 4 a 6); y, **c)** copia simple del Proyecto de Inversión Privada “Creación de los Servicios Turísticos en el Distrito de Zorritos, Provincia Contralmirante Villar – Región Tumbes” (fojas 7 a 42);

4. Que, mediante escrito presentado el 28 de noviembre de 2018 (S.I. N° 41734-2017) “los administrados” reiteran su solicitud de venta directa; adjuntando para ello lo siguiente: a) Informe N° 423-MPCVZ/SCyOT-FBV-2017 del 22 de noviembre de 2017 suscrita por el Jefe de Castro Urbano de la Municipalidad de Contralmirante Villar (fojas 51); y, b) memoria descriptiva y planos de “el predio” (fojas 52 a 57).

5. Que, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, 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”) prevé que 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.

6. Que, el artículo 2° de la Ley N° 26856 (en adelante “la Ley de Playa”) 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.

7. Que, el artículo 16° de “el Reglamento de la Ley de Playa”, prescribe que esta Superintendencia es el órgano competente para declarar la desafectación de terrenos comprendido dentro de la zona de dominio restringido.

8. Que, por su parte el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, 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.

9. Que, de conformidad con el numeral 6.4) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica N° 309-2017/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre de 2017 (fojas 58) en la que se constató que se ubica frente a la playa a una distancia de 80 metros aproximadamente de la Línea de Alta Marea, se encuentra cercado con un muro de cañas de bambú sobre un cimiento de concreto, no cuenta con pisos ni techos, ni con los servicios de agua, desagüe, luz; tampoco existe ningún obstáculo natural que rompa la continuidad de la zona de dominio restringido (fojas 58-63).

10. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que la petición de “los administrados” se encuentra previsto en el artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playa” corresponde ahora llevar a cabo la **calificación sustantiva de la solicitud**, conforme se detalla a continuación:

#### La titularidad del predio materia de venta

11. Que, a través del Informe Preliminar N° 980-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2019 (fojas 64), se determinó entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N.° 11031643 del Registro de Predios de Tumbes (fojas 96), cuyo antecedente registral es la Partida N° 11024886 del Registro de Predios de Tumbes (fojas 70); **ii)** se encuentra identificado con el CUS N° 117636; **iii)** se ubica en la zona de dominio restringido; **iv)** un área de 175.97 m<sup>2</sup> que representa el 44.87% de “el predio”, se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la Partida N° 11024648 identificado con el CUS N° 80546; por lo que se colige que existe duplicidad entre la Partida N° 11031643 y la Partida N° 11024648 del Registro de Predios de Tumbes; y, **v)** sobre un área de 175.97 m<sup>2</sup> representa el 44.87% de “el predio” se superpone con un proceso judicial de reivindicación seguido en el Expediente N° 082-2016.



## **RESOLUCIÓN N° 915-2019/SBN-DGPE-SDDI**

### **La Libre disponibilidad**

12. Que, el numeral 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", prescribe como parte de la calificación sustantiva del procedimiento de venta directa, el verificar si el predio objeto de venta directa constituye un bien de libre disponibilidad.

13. Que, en el caso que nos ocupa, "el predio" se encuentra ubicado en zona de dominio restringido, bien de dominio público; el cual por regla general no puede ser objeto de venta directa; salvo que se haya producido su desafectación, de conformidad con el artículo 4° y 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas".

14. Que, en ese orden de ideas, el último párrafo del numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" en relación a la desafectación de la zona de dominio restringido prevé que se debe desprender de la documentación adjuntada por quien pretenda la venta directa, el cumplimiento de los requisitos para la procedencia de acuerdo con la Ley de Playa, su reglamento y el literal n) del numeral 6.2 de la Directiva N.° 006-2014/SBN"; con la finalidad de que se prosiga con el trámite respectivo; caso contrario deberá ser declarado improcedente.

15. Que, en consecuencia, al constituir "el predio" un **bien inmueble ubicado en la zona de dominio restringido**, no constituye un bien de libre disponibilidad; por tanto, corresponde a esta Subdirección previamente pronunciarse sobre la aprobación o no de su venta directa; y determinar si procede su desafectación; debiendo para ello determinar si en el presente procedimiento obra la documentación con la que se acredite el cumplimiento de los requisitos para la procedencia de acuerdo con la Ley de Playas, su reglamento y el literal n) del numeral 6.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

### **Marco Legal aplicable**

16. Que, en virtud de lo señalado en el numeral precedente, el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playa", 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: **a)** 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, **b)** 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. En atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos.

17. 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: **1)** 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, **2)** la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

18. Que, en ese sentido, a fin de proseguir con el procedimiento de venta directa corresponde que esta Subdirección se pronuncie en relación a la desafectación administrativa de “el predio” debiendo para ello -conforme se detalló líneas arriba- determinar si dicho procedimiento cumple con los requisitos siguientes: **a)** la adjudicación debe haber sido solicitada para la ejecución de alguno de los fines enumerados en el numeral 12.3.1 de la presente resolución; **b)** 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; **c)** la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto; la que debe guardar correspondencia con el predio materia de venta directa.

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

19. Que, de la documentación que corre a fojas 1 a fojas 47 se advierte que “los administrados” pretenden la venta directa de “el predio” para la ejecución de un proyecto con fines turísticos, lo que se encuentra enmarcado en el literal a) del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, razón por la cual se cumple con el primer requisito.

**b) El pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar 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**

20. Que, al respecto, cabe acotar que el distrito de Zorritos es la capital de la provincia de Contralmirante Villar, razón por la cual únicamente obra el Informe N° 423-MPCVZ/SCyOT-FBV-2017 del 22 de noviembre de 2017 (fojas 51), mediante el cual la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos, indica que de acuerdo a la inspección técnica realizada el 20 de septiembre de 2017, verificó que existen dos accesos hacia la playa, uno peatonal (ingresando mano izquierda) que se encuentra en la misma manzana del predio de 4 ml y un acceso vehicular (ingresando al predio mano derecha) de 8,00 ml de ancho, los cuales respetan los accesos hacia la playa previstos dentro de su Plan Director 2001-2010. En consecuencia, se cumple con el segundo requisito.

**c) La resolución del sector o la entidad competente que declare de interés nacional o regional el proyecto su correspondencia con el predio materia de interés y el plazo para su ejecución**

21. Que, corre a fojas 4, la Resolución Directoral Regional N° 036-2017/GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 26 de octubre de 2017 (fojas 4), mediante la cual la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, resolvió declarar en su primer artículo la viabilidad el proyecto turístico de interés regional con fines de Creación de los Servicios Turísticos; y en su segundo artículo otorgar un plazo de dos (2) años calendarios contados a partir de la compra de “el predio” para la ejecución de dicho proyecto. Asimismo, a través del Informe Preliminar N° 980-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2019, se verificó su correspondencia con “el predio”.



## **RESOLUCIÓN N° 915-2019/SBN-DGPE-SDDI**

22. Que, mediante Informe Brigada N° 137-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018 (fojas 80), se realizó la calificación favorable del presente procedimiento; concluyéndose la calificación sustantiva del procedimiento de venta directa.

23. Que, mediante Memorandum N° 0045-2018/SBN del 19 de febrero de 2018 (fojas 86) 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° 403-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2018 (fojas 88) se hizo de conocimiento de "los administrados", entre otros, la conformidad otorgada al procedimiento de venta.

24. 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:

25. Que, mediante Oficio N° 720-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 1 de abril de 2019 [(S.I. N° 10825-2019) fojas 131] 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 7 de marzo de 2019, mediante el cual establece como valor de "el predio" la suma de **US \$ 34 005.60 (Treinta y cuatro Mil cinco con 60/100 Dólares Americanos)**, el cual fue observado con el Informe Preliminar N° 430-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019, y puesto en conocimiento de la citada Dirección mediante Oficio N° 1433-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (fojas 156).

26. Que, por su parte, con Oficio N° 1103-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 21 de mayo de 2019 [(S.I. N° 16594-2019) fojas 160], la "Dirección de Construcción" subsana las observaciones realizadas, para lo cual remite el Informe N° 001-2019-Y-GMCH mediante el cual ratifica el valor comercial de "el predio". A través del Informe Brigada N° 757-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2019 (fojas 165) se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

27. Que, mediante Oficio N° 2379-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2019 (fojas 173) se trasladó a "los administrados" el valor del precio de venta remitiéndose el aviso de publicación correspondiente, para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" y el otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica "el predio", con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación, debiendo remitir a esta Superintendencia el original de las publicaciones en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.



28. Que, mediante escrito presentado el 25 de julio de 2019 [(S.I. N° 25185-2019) fojas 174] “los administrados” remiten las publicaciones efectuadas en el Diario “El Peruano” el 20 de julio del 2019 (fojas 178) y en el diario “Correo” el 22 de julio del 2019 (fojas 177).

29. Que, en tal sentido, al haberse realizado la última publicación el 22 de julio de 2019 (fojas 179), el plazo máximo para formular oposición fue hasta el **9 de agosto del 2018**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, conforme consta en el Memorando N° 02186-2019/SBN-SG-UTD del 20 de agosto de 2019, emitido por la Unidad de Trámite Documentario (fojas 181).

30. Que, por su parte el artículo 48° de “el Reglamento” prescribe, entre otros, que si bien es cierto la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que puedan superponerse al predio materia de venta no limitan su disposición; también lo es que dichas circunstancias deben ser puestas en conocimiento al eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición. En el caso en concreto, debemos señalar que 175.97 m<sup>2</sup> que representa el 44.87% de “el predio” se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la Partida N° 11024648 del Registro de Predios de Lima, en consecuencia existe duplicidad entre la Partida N° 11031643 Registro de Predios de Lima y la Partida N.º 11024648 del Registro de Predios de Lima; y, 175.97 m<sup>2</sup> (representa el 44.87%) se superpone con el proceso judicial de reivindicación seguido por esta Superintendencia contra la Asociación Vivienda José Humberto Velásquez Borja en el Expediente N° 082-2016.

31. 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.

32. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, ha quedado determinado que, en el presente procedimiento, “los administrados” han dado cumplimiento a los requisitos para la procedencia de la desafectación administrativa y su posterior venta directa de “el predio”, previstos en la “Ley de Playas”, su “Reglamento de la Ley de Playas” y el literal n) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; razón por la cual corresponde aprobar la desafectación de la zona de dominio restringido de “el predio”.


33. Que, en tal sentido, al haberse declarado la desafectación de la zona de dominio restringido de “el predio”, este queda incorporado al dominio privado del Estado y por tanto puede ser adjudicado en propiedad a favor de quien lo solicite; siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la normativa especial de SBN.

34. Que, en el caso que nos ocupa ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada se subsume en la causal de desafectación y adjudicación prevista en el literal a) de “el Reglamento de Playas”, por su parte “los administrados” han presentado los requisitos previstos en el citado Reglamento y la “Directiva N° 006-2014/SBN”; y el Superintendente ha dado su conformidad; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “los administrados”.






## **RESOLUCIÓN N° 915-2019/SBN-DGPE-SDDI**




**35.** Que, en virtud de la normativa citada en el décimo sexto considerando de la presente resolución, “los administrados” solo podrán destinar “el predio” a la ejecución del Proyecto de Interés Regional denominado “Creación de los Servicios Turísticos en el Distrito de Zorritos, Provincia Contralmirante Villar – Región Tumbes”; 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 artículo tercero de la Resolución Directoral Regional N° 036-2017/GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 26 de octubre de 2017.

**36.** 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”.



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



**38.** 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.

**39.** 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”.

40. Que, de acuerdo al aplicativo de procesos judiciales de esta Superintendencia sobre "el predio" no recae ningún proceso judicial. No obstante, al haberse identificado duplicidad registral con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11024648 (CUS 80546), un área de 175,97 m<sup>2</sup> (44.87%) que forma parte de "el predio" se superpone con el predio de 123 873, 66 m<sup>2</sup> inscrito en la partida registral N° 11024648 (CUS 80546) Registro de Predios de Tumbes, el cual es materia de proceso judicial de Reivindicación interpuesto por la SBN contra la Asociación de Vivienda José Humberto Velásquez Borja seguido con el Expediente Judicial N° 082-2016 – Folio 071-2016, del cual tienen conocimiento "los administrados"

41. 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.

42. 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 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° 953 -2019 del 28 de agosto de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar la **DESAFECTACIÓN** del área de 392.19 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Zorritos, provincia Contraalmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11031643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I – Sede Tumbes, anotado con CUS N° 117636, 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 **RICHARD BERNAL ALMEIDA** y **ULIANA SHCHEGOLINKHINA** el área de 392.19 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Zorritos, provincia Contraalmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11031643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I – Sede Tumbes, anotado con CUS N° 117636, 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 \$ 34 005.60 (Treinta y cuatro Mil cinco con 60/100 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.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 915-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**CUARTO:** La sociedad conyugal conformada por **RICHARD BERNAL ALMEIDA** y **ULIANA SHCHEGOLINKHINA** tiene un plazo de dos (2) años calendarios contabilizados desde la suscripción del contrato de compraventa para ejecutar el Proyecto de Interés Regional denominado: "Creación de los Servicios Turísticos en el Distrito de Zorritos, Provincia Contralmirante Villar – Región Tumbes", de acuerdo a lo indicado en la Resolución Directoral Regional N° 036-2017/GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 26 de octubre de 2017. 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 reincorporara 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 **RICHARD BERNAL ALMEIDA** y **ULIANA SHCHEGOLINKHINA**, 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 **RICHARD BERNAL ALMEIDA** y **ULIANA SHCHEGOLINKHINA**, 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



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