



RESOLUCIÓN N° 856-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 629-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **KELLY ANNE SUCKSMITH BAYLY** representada por **JESSICA OVIEDO SUNCIÓN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 864.50 m², ubicado en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante de Punta, Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la Partida Registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I –Sede Piura, con CUS N° 49702, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 del Estado 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 22 de junio de 2016 (S.I. N° 16461-2016) **KELLY ANNE SUCKSMITH BAYLY** representada por **JESSICA OVIEDO SUNCIÓN** en adelante “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” enmarcando su solicitud en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856. Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **1)** escrito de fecha 20 de junio de 2016 (fojas 3); **2)** Carta N° 095-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD del 1 de abril de 2016 (fojas 5); **3)** Informe N° 68-2016-GOB.REG.TUMBES.GRPAT-SGAT-KSCB del 31 de marzo de 2016 (fojas 6); **4)** copia del Oficio N° V.200-224 del 3 de abril de 2012

(fojas 9); **5)** copia del escrito del 30 de marzo de 2015 (fojas 10); **6)** copia fedateada del Oficio N° 731-2008/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-GR del 7 de julio de 2008 (fojas 12); **7)** copia del Oficio N° 1484-2008-COFOPRI/OZTUMB del 8 de agosto de 2009 (fojas 14); **8)** copia del documento de identidad de Kelly Anne Sucksmith Bayly (fojas 18); **9)** copia de la Resolución Directoral Regional N° 000046-2014/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 27 de octubre de 2014 (fojas 20); **10)** copia de la declaración jurada de HR 2003 (fojas 22); **11)** copia de la Constancia de No Adeudo N° 07 del 17 de enero de 2014 (fojas 24); **12)** copia de la Constancia de No Adeudo N° 22 del 6 de marzo de 2014 (fojas 25); **13)** copia del contrato de compra venta otorgado por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos a favor de Kelly Anne Sucksmith Bayly (fojas 26); **14)** copia de la Resolución Municipal N° 095-2003-MPCVZ del 15 de septiembre de 2003 (fojas 32); **15)** copia del HR y PU del 2016 (fojas 34); **16)** copia de proyecto de inversión Estación Observatorio Ecoturístico Canoas de Punta Sal del 2014 (fojas 47); **17)** copia de la Constancia emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar el 7 de junio de 2004 (fojas 72); **18)** copia de la Carta N° 144-2006-GDU-MPCVS del 22 de diciembre de 2006 (fojas 73); **19)** copia de la Carta N° 021-2010-GDUC/MDCPS del 25 de marzo de 2010 (fojas 75); **20)** memoria descriptiva de junio de 2003 suscrito por el ingeniero Luis Cobeñas Gómez (fojas 86); **22)** copia de la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 87).



4. Que, el artículo 15° del Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes uso público inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante el “Reglamento de la Ley N° 26856”) dispone que la desafectación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido a que se refiere el artículo 3 de la Ley, es el acto administrativo por medio del cual dichos terrenos se incorporan al dominio privado del Estado para ser adjudicados en propiedad o para el otorgamiento de otros derechos a favor de una entidad pública o de particulares. Por su parte el artículo 16° dispone que la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, es el órgano competente para declarar la desafectación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido.

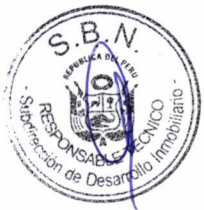


5. Que, el artículo 18° del “Reglamento de Ley N° 26856” , señala como causales de desafectación y adjudicación lo siguiente:

“La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

- a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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.
- 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 del litoral.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con 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 de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley y las disposiciones del presente Reglamento.”



6. Que, mediante Informe de Brigada N° 01483-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016 se evaluó la documentación técnica remitida concluyéndose:

“(…)

4.1 El administrado no presenta Plano Perimétrico, ni memoria descriptiva del área solicitada de 5 864,50 m²

4.2 Tomando las coordenadas indicadas en el Proyecto de Inversión “Estación Observatorio Ecoturístico Canoas de Punta Sal” de un área de 5 864,50 m² y el Plano de Ubicación con curvas de nivel presentado (sin coordenadas graficas), contrastado con las imágenes satelitales de Google Earth, el polígono graficado no guardaría correspondencia con la ubicación que indica dicho plano, en el sentido que las curvas de nivel indicadas en el plano no concuerdan con la topografía que se observa en la imagen satelital , y que el polígono graficado estaría desplazado, siendo que no estaría incluyendo en su ámbito la edificación existente, que el plano y las fotografías adjuntas grafican dentro del área solicitada.

RESOLUCIÓN N° 856-2016/SBN-DGPE-SDDI

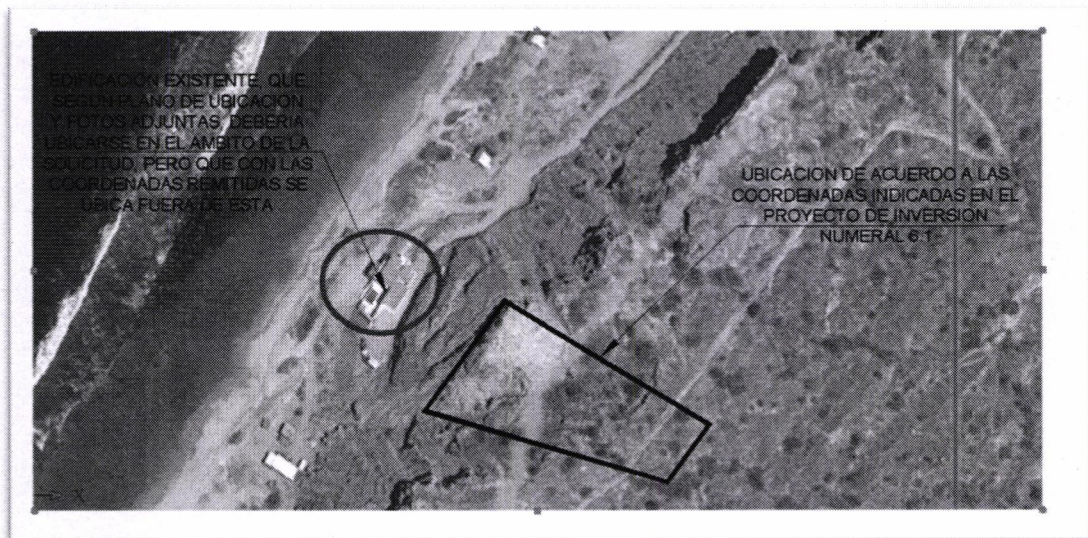
4.3 En ese sentido, siendo que no se tiene clara la ubicación del predio, la cual es relevante para la evaluación técnica, se recomienda solicitar al administrado la documentación técnica, haciendo de su conocimiento lo indicado en el párrafo precedente, a fin lo tome en cuenta en la elaboración de la misma.

(...)"

7. Que, mediante Oficio N° 02348-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2016 se solicitó a "la administrada" lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, cabe señalar que de la revisión a la documentación técnica remitida y al contrastarla con la base gráfica que a manera de consulta accede esta Superintendencia no se ha podido ubicar gráficamente "el predio"; por lo que no se ha determinado si se encuentra ubicado dentro de zona de dominio restringido y si esta Superintendencia es competente para evaluar el acto de disposición solicitado.



En ese sentido, con la finalidad de evaluar su solicitud y determinar si esta Superintendencia es competente deberá remitir nueva documentación técnica consistente en plano perimétrico en coordenadas PSDAD 56 o WGS84 y la memoria descriptiva correspondiente, asimismo, siendo que estamos evaluando "el predio" en posible zona de dominio restringido solicitamos, de ser posible, remita el plano de curvas de nivel en formato digital - impreso

Por lo que, en virtud del numeral 6.3) del artículo VI) de la "Directiva N° 064-2011/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de **quince (15) días hábiles más un (01) días hábil por el término de la distancia**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

Cabe señalar que una vez remitida la documentación técnica correspondiente, y de corroborarse que esta Superintendencia es competente para evaluar el acto de disposición solicitado, se procederá a evaluar la documentación legal.

(...)"

8. Que, mediante escrito del 14 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31542-2016) "la

administrada" da respuesta a lo solicitado y remite entre otros los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva de noviembre de 2016 (fojas 121); **2)** proyecto de inversión: estación observatorio ecoturístico "Canoas de Punta Sal" (fojas 122); **3)** plano perimétrico P-1 de noviembre de 2016 suscrito por el arquitecto Luis Palomino Meneses.

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 01743-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2016, se evaluó la documentación técnica remitida concluyéndose:

"(...)

- 4.1 Del contraste del predio con las bases graficas que obran en la Superintendencia se encuentra totalmente en ámbito del predio de mayor extensión denominado "predio Rustico Quebrada Seca" inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la Partida Registral N° 04003815 del registro de predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° 1-Sede Piura, con CUS N° 49702. Siendo que en la partida registral mencionada se registran independizaciones a favor de terceros, no se descarta que el predio recaiga en alguna de ellas, ya que no contamos con la base grafica de registros públicos.
- 4.2 De la comparación del polígono remitido en Datum WGS84, con el Plano de Levantamiento Topográfico de Playa el Bravo del mes de abril del 2002 realizado por la D.H.N.M (DICAPI), que obra en la SBN, se observa que el predio estaría parcialmente en ámbito del proyección del área playa (50 m paralelo a la L.A.M), con un área de 716.71 m²; sin embargo de acuerdo las curvas de nivel remitidas, las fotografías y las imágenes satelitales; se podría haber perdido la continuidad de playa en el área de 716, 71 m²; lo cual se recomienda sea determinado por el área competente (DICAPI).
- 4.3 En relación al área restante de 5 147,79 m², que se ubicarían en ámbito de la proyección de la Zona de Dominio Restringido, se observa que del estudio de las curvas de nivel presentadas por el administrado, las fotografías y las imágenes satelitales, **existe un cerro de naturaleza rocosa de pronunciada pendiente, que rompe con la continuidad geográfica; por lo tanto no existe Zona de Dominio de Restringido; en ese sentido no se encuentra en ámbito de la Ley N° 26856 – Ley de Playas.**
- 4.4 De la información técnica utilizada para el diagnóstico y de la documentación presentada con la solicitud, no se evidencia que los predios solicitados constituyan un bien de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito.

"(...)"

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el noveno considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que aproximadamente el 716.71 m² de "el predio" estaría en ámbito de proyección del área playa (50 m paralelo a la L.A.M); en ese sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar el acto de disposición solicitado sobre dicha área, siendo la entidad competente la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante "DICAPI").

11. Que, por otra parte respecto al área restante aproximadamente el 5 147,79 m², se observa que del estudio de las curvas de nivel presentadas por "la administrada", las fotografías y las imágenes satelitales, **existe un cerro de naturaleza rocosa de pronunciada pendiente que rompe con la continuidad geográfica; por lo que no existe Zona de Dominio de Restringido ya que no está comprendido dentro de lo dispuesto del "Reglamento de la Ley N° 26856".**

12. Que, en ese sentido ha quedado demostrado que aproximadamente el área de 716.71 m² es de competencia de "DICAPI" y que aproximadamente el área de 5 147,79 m² no se encuentra comprendido dentro de la zona de dominio restringido por lo que no es de aplicación el "Reglamento de la Ley N° 26856"; en consecuencia, se declara improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" y una vez que consentida la resolución a su archivo definitivo.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 1011-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2016.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 856-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **KELLY ANNE SUCKSMITH BAYLY** representada por **JESSICA OVIEDO SUNCIÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES