

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0092-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 09 de agosto de 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 016-2021/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por el administrado **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA**, contra la Resolución N° 0525-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de junio del 2021, que declaró improcedente la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** respecto al predio de 721,23 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

**1.** Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151<sup>1</sup> (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado 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-

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la 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, el literal k) del artículo 41° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorando N° 02200-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2021, "la SDDI" remitió el escrito presentado por el administrado **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** (en adelante, "el Administrado") y el Expediente 016-2021/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

5. Que, mediante Oficio N° 00117-2021/SBN-DGPE del 23 de julio de 2021, se fijó fecha y hora para que el señor Clever Ramón Mauricio Zapata, abogado de "el Administrado"; pueda concurrir a la audiencia solicitada; la cual se efectuó el 2 de agosto de 2021, entre las 10:00 y 10:20 am; en donde señaló entre otros aspectos lo siguiente:

5.1. No existe superposición parcial o total de "el predio" con el Área de Desarrollo Portuario-ADP, sino que se ubica en un área adyacente, según lo informado por la Gerencia General de la Autoridad Portuaria Nacional comunicó mediante Oficio N° 0374-2021-APN-GG-DIPLA; por lo cual, la Resolución impugnada infringió el principio de legalidad y debido procedimiento.

5.2. Indicó que las razones para denegar una solicitud deben ser expresas, según lo prescrito en el artículo 96° de "el Reglamento".

6. Que, con Memorándum N° 1983-2021/SBN-DGPE del 23 de julio de 2021, "la DGPE" solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, "la UTD"), que indicara el cargo o acuse de recibo de la Resolución N° 0525-2021/SBNDGPE-SDDI, que corresponde a la Notificación N° 01638-2021/SBN-GG-UTD del 21 de junio de 2021. "La UTD" mediante Memorándum N° 00858-2021/SBN-GG-UTD del 26 de julio de 2021, indicó que "esta unidad elaboró la Notificación N°01638-2021/SBN-GG-UTD del 21 de junio del año en curso, siendo notificada a la cuenta de correo señalado en el párrafo precedente como se podrá apreciar en el documento adjunto; sin embargo, transcurrido los dos (02) días hábiles que prescribe el tercer párrafo del numeral 20.4 del artículo 20° del TUO de la Ley n.° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por el D.S N.° 004-2019-JUS, esta unidad procedió a enviarlo a través de nuestra empresa Olva Courier, con fecha de salida 28 de junio de 2021; empero, de la revisión del SID se observa que dicho documento fue devuelto por el Courier por la siguiente razón: "No existe enumeración". Por tal motivo, es oportuno señalar que al haberse ingresado y/o recepcionado la solicitud de ingreso n° 17179-2021, en la cual el administrado presenta el recurso de apelación, con fecha el 7 de julio de 2021, contra dicha Resolución, se toma como acuse de recepción, toda vez que se asume que el administrado tomó conocimiento de la referida resolución".

7. Que, con Memorándum N° 01989-2021/SBN-DGPE del 23 de julio de 2021, "la DGPE" solicitó a la Procuraduría Pública información acerca de la existencia de procesos

judiciales con medidas cautelares de no innovar, entre otros aspectos. La Procuraduría Pública indicó con Memorándum N° 01297-2021/SBN-PP del 30 de julio de 2021, que no figura medida cautelar alguna.

***De la calificación del escrito presentado por “el Administrado”***

8. Que, mediante escrito presentado el 7 de julio de 2021 (S.I. N° 17179-2021), “el Administrado” pretende la revocación de la Resolución N° 0525-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de junio del 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”), que declaró improcedente la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** respecto a “el predio”; con la finalidad de que reformándola se apruebe dicha solicitud. El escrito contiene quince (15) fundamentos de hecho (divididos en numerales) y sus respectivos fundamentos de derecho; cuyo resumen se detalla a continuación:

- 8.1. Señala que “la Resolución impugnada” vulnera el principio de la libre iniciativa privada, prescrito en el artículo 58° de nuestra Carta Magna, así como los principios de legalidad, de proporcionalidad, debido procedimiento, de predictibilidad o de confianza legítima, establecidos en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), conforme a los datos técnicos consignados en el plano y memoria descriptiva que corren en autos, con la finalidad de ejecutar el proyecto para fines turísticos y recreacionales denominado “Servicios Turísticos Hospedaje Pacifico”, aprobado mediante Resolución Directoral Regional N° 00000012-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT de fecha 18 de diciembre de 2020, emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes. Indica que debe precisarse que el ordenamiento jurídico protege la libre iniciativa contra la injerencia de los poderes públicos, respecto de lo que se considera como “privativo” de la autodeterminación de los particulares.
- 8.2. Precisa que en el presente caso, a “la SBN” tiene las facultades para realizar la venta de predios estatales ubicados en zona de dominio restringido, previa desafectación, a favor de terceros, cuando cumplen con los requisitos establecidos por Ley, siendo la única exigencia para denegar su petitorio, que se encuentre inmerso en razones de interés público o del Estado, pero estas razones deben de estar debidamente contempladas en la Ley, pues de lo contrario constituirían una arbitrariedad por parte de la Entidad, lo cual esta proscrito por el ordenamiento jurídico.
- 8.3. Asimismo, considera que el pronunciamiento que emite el Estado al señalar que un espacio es un Área de Desarrollo Portuario-ADP es meramente declarativo, sin que se afecte la propiedad de los bienes ubicados al interior del área, ello aún en el supuesto que existiera superposición, lo cual no se presenta en su caso. Entonces, no se presenta ningún hecho o situación jurídica que limite la aprobación de la compraventa solicitada y así lo ha indicado el Gerente General de la Autoridad Portuaria Nacional en su Oficio N° 0374-2021-APN-GG-DIPLA presentado el 29 de abril de 2021 (S.I. N° 10603-2021); por lo que, no existe impedimento legal alguno para proceder con la venta del predio. Siendo que el hecho de haber señalado que: “(...) al encontrarse ubicado en la zona adyacente al área destinada para fines portuarios, en caso de ejecutase un proyecto portuario en el Área de Desarrollo Portuario-Zorritos, “el predio” podría

ser requerido para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres”, constituye una exigencia carente de fundamento técnico y jurídico, por lo tanto restringe el principio de la libre Iniciativa Privada al impedírseme ejecutar mi proyecto para fines turísticos y recreacionales.

**9.** Que, al respecto debe tenerse en consideración que ambos argumentos cuestionan la forma como el fondo de “la Resolución impugnada”; sin embargo, antes de analizar si “el Administrado” cumple con los requisitos de fondo, es necesario evaluar si “la SDDI” tiene competencia para pronunciarse respecto a la solicitud presentada, es decir, si ésta tiene o no competencia para pronunciarse sobre el objeto de la pretensión.

**10.** Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

**11.** Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

**12.** Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “T.U.O de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; previo análisis de la competencia conforme se detalla a continuación:

### ***Respecto a la calificación formal y sustantiva de la solicitud de venta respecto a “el predio”***

**13.** Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

**14.** Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

**15.** Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, acerca de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>4</sup>.

**16.** Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>5</sup>

**17.** Respecto a los argumentos de los numerales 8.1), 8.2) y 8.3).- Que, en relación al caso, de acuerdo al Informe Preliminar N° 00032-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2021 (folio 39) e Informe Preliminar N° 00707-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021 (folio 68), concluyeron respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

**i)** Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 80546.

**ii)** 100,29 m<sup>2</sup> (13,91% de “el predio”) recae en ámbito de zona de playa; y 620,93 m<sup>2</sup> (86,09% de “el predio”) en zona de dominio restringido, según la Línea de Alta Marea determinada mediante Resolución Directoral N° 1644-2018MGP/DGCG del 17 de diciembre de 2018.

**iii)** Se superpondría totalmente con el área de Desarrollo Portuario N° 01 denominada Zorritos.

**iv)** La Resolución Directoral Regional N° 00012-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 18 de diciembre de 2020, emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes corresponde a “el predio”.

**v)** Se superpone totalmente con el proceso judicial con Legajo N° 053-2016, referido a un proceso de reivindicación seguido por la SBN en contra de Aurora Lorena Vértiz. Cantuarias.

**vi)** Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 20 de julio de 2019, se encuentra en condición de desocupado sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de tercero, visualizándose en su interior pequeños arbustos”.

---

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

<sup>4</sup> **“Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

<sup>5</sup> **“Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

**18.** Que, de lo expuesto se advierte que “el predio” está conformado por dos (2) áreas: 1) Una de 100,29 m<sup>2</sup> (13,91% de “el predio”) recae en ámbito de zona de playa; y 2) un área de 620,93 m<sup>2</sup> (86,09% de “el predio”) que se encuentra en zona de dominio restringido, según la Línea de Alta Marea (en adelante, LAM) determinada mediante Resolución Directoral N° 1644-2018MGP/DGCG del 17 de diciembre de 2018.

**19.** Que, asimismo, “la SDDI” señaló en los citados Informes Preliminares que “el predio” se superpondría en forma total con el Área de desarrollo portuario N° 01, denominada Zorritos. Con la finalidad de verificar esta información, “la SDDI” mediante Oficio N° 00354-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2021 (folio 60), reiterado con Oficio N° 01162/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2021 (folio 63) y Oficio N° 01578-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2021 (folio 64), requirió a la Dirección de Planeamiento y Estudios Económicos de la Autoridad Portuaria Nacional que informe si sobre “el predio” existe limitación o impedimento para su disposición, teniendo en cuenta el marco normativo de la Ley N° 29743, Ley del Sistema Portuario Nacional, su Reglamento y el Decreto Supremo N° 009-2012-MTC, que aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Portuario (en adelante “el PNDP”). Este requerimiento fue comunicado a “el Administrado” mediante Oficio N° 0848-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021 (foja 62).

**20.** Que, la Gerencia General de la Autoridad Portuaria Nacional comunicó mediante Oficio N° 0374-2021-APN-GG-DIPLA (folio 66) presentado el 29 de abril de 2021 (S.I. N° 10603-2021), lo siguiente:

“(…)”.

Sobre el particular, la Dirección de Planeamiento y Estudios Económicos (DIPLA) de la APN manifiesta que, de acuerdo con los datos contenidos en la Memoria Descriptiva N°0156-2021/SBN-DGPE-SDDI y Plano Perimétrico de Ubicación del Exp. N° 016-2021/SBSSDDI remitidos mediante Oficio de la referencia, en los cuales se detalla la ubicación del predio en consulta por parte de la SBN, se procedió a realizar la verificación correspondiente con el Área de Desarrollo Portuario – Zorritos detallada en el PNDP, observándose que no existe superposición total o parcial (mayor detalle en el Anexo adjunto).

Expresado lo anterior, es importante resaltar que dicho predio se ubica en la zona terrestre adyacente al área destinada para fines portuarios; por lo cual, en caso de ejecutarse un proyecto portuario en el Área de Desarrollo Portuario - Zorritos, el área en consulta podría ser requerida para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres.

(…)”.

**21.** Que, del texto perteneciente al Oficio N° 0374-2021-APN-GG-DIPLA del 29 de abril de 2021 (S.I. N° 10603-2021) resulta que “el predio” no se encuentra superpuesto en forma total o parcial con el Área de Desarrollo Portuario–Zorritos detallada en el PNDP. Entonces, se colige que esta zona no se encuentra bajo el ámbito del numeral 7.2, artículo 7° de la Ley N° 27943, Ley del Sistema Portuario Nacional <sup>6</sup> (en adelante, “Ley N° 27943”)

---

<sup>6</sup> **Artículo 7.- Adscripción de bienes y áreas al uso portuario**

7.1 El Plan Nacional de Desarrollo Portuario califica como Áreas de Desarrollo Portuario, determinadas zonas del litoral del territorio nacional y aguas jurisdiccionales, tanto en la costa o riberas para instalaciones portuarias, como en las áreas necesarias para los accesos y actividades auxiliares del transporte y la logística.

y para ello, basta con tener en consideración lo prescrito en el literal b), artículo 24° del Decreto Supremo N° 003-2004-MTC, que aprobó el Reglamento de la Ley del Sistema Portuario Nacional<sup>7</sup>, en donde se establecen los requisitos para afectar un predio estatal al uso portuario.

**22.** Que, si bien es cierto, la Gerencia General de la Autoridad Portuaria Nacional también indicó la posibilidad de que “el predio” podría ser requerido para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres al encontrarse en una zona adyacente al Área de Desarrollo Portuario–Zorritos, acción que podría realizar según su competencia de afectación; sin embargo, dicha información resulta insuficiente para denegar una petición porque no se precisó acción alguna realizada o en desarrollo, sino que alude a una intención futura, que podría o no concretarse. Cabe señalar que constituye parte del debido procedimiento administrativo, el derecho de “el Administrado” a obtener una decisión fundada en derecho, según lo dispuesto en el numeral 1.2, inciso 1), artículo IV del título preliminar del “T.U.O de la LPAG”. A ello, el artículo 96° de “el Reglamento”<sup>8</sup> dispone que el cumplimiento de los requisitos no implica la aprobación del acto, siempre que existan razones de interés público o del Estado, las cuales, en el presente caso, sólo se alude a una futura petición de la Autoridad Portuaria Nacional. Sin embargo, también debe tenerse presente que la Autoridad Portuaria Nacional ha manifestado un interés, si bien incierto; requiere una respuesta que permita a “la SDDI” cautelar el interés público y de “el Administrado”.

**23.** Que, en atención a dicha situación, debe considerarse que los principios de racionalidad, proporcionalidad y predictibilidad o de confianza legítima, previstos en los numerales 1.4 y 1.15, inciso 1), artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”, establecen criterios a seguir para delimitar la actuación de las autoridades administrativas, también es cierto que esas actuaciones deben guiarse hacia el interés público, no sólo de intereses particulares.

---

7.2 Las zonas a que se refiere el párrafo anterior, se destinan exclusivamente para el desarrollo y actividades portuarias, prohibiéndose su cambio de uso o la implantación de bienes o actividades ajenos a este fin por cualquier medio o en virtud de cualquier norma de planeamiento o gestión territorial.

7.3 El Ministerio de Transportes y Comunicaciones delega en la Autoridad Portuaria Nacional, afectar bienes al uso portuario, sea general o exclusivo, de acuerdo con los proyectos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo Portuario o compromisos contractuales suscritos con el sector privado, siempre que el requerimiento de afectación se derive del Plan de Desarrollo Portuario o de la política portuaria. Las modalidades y procedimientos de las afectaciones se precisarán en el reglamento.

7.4 Podrán existir bienes de titularidad privada adscritos al uso público portuario que establezca la Autoridad Portuaria Nacional en la habilitación correspondiente”.

<sup>7</sup> “**Artículo 24.-** La afectación de bienes y áreas de dominio o propiedad privada particular, dominio privado estatal y de propiedad municipal al uso portuario se efectuará cumpliendo de manera concurrente y progresiva los requisitos que se indican para cada uno de los casos que se señalan a continuación:

(...).

b) Para la afectación de bienes muebles o inmuebles de dominio privado estatal:

- i. La calificación del inmueble como Área de Desarrollo Portuario en el Plan Nacional de Desarrollo Portuario.
- ii. La desafectación del bien mueble o inmueble como bien de propiedad estatal y su exclusión del Registro de Bienes de Propiedad Estatal, mediante Resolución del Superintendente de Bienes Nacionales.
- iii. La afectación del bien mueble o inmueble al uso portuario por Acuerdo de Directorio de la Autoridad Portuaria Nacional o de la Autoridad Portuaria Regional, según corresponda.
- iv. La inscripción del bien en el Registro de Bienes de Dominio Público Portuario.

(...)

<sup>8</sup> “**Artículo 96.- Potestad del Estado para denegar solicitudes**

En los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado”.

**24.** Que, en atención a dichos principios es necesario mencionar que “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido (86,09%) y playa (13,91%); es decir, en zona de playa protegida la cual pertenece al dominio público del Estado. Al respecto, debe señalarse que la desafectación de la zona de dominio restringido corresponde a “la SBN” de acuerdo a lo establecido en el literal a), numeral 14.2, artículo 14° de la “T.U.O de la Ley”<sup>9</sup> y en concordancia con el artículo 94° de “el Reglamento”<sup>10</sup>; así como a “la SDDI” conforme a lo dispuesto en el literal g), artículo 48° del “ROF de la SBN”, siendo la responsable de sustentar dicho acto y en observancia de lo prescrito en los artículos 1°, 2° y 3° de la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido (en adelante, “Ley N° 26856”), concordantes con los artículos 15°, 16°, 17° y 18° de su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante, “Reglamento de la Ley N° 26856”). En observancia a dichas normas y al numeral 191.3, artículo 191° de “el Reglamento”<sup>11</sup>, “la SDDI” deberá evaluar si corresponde solicitar a “el Administrado” que reformule su petición y reduzca el área solicitada que afecta el área de playa, la cual recae en parte de “el predio” (13,91%), por pertenecer al dominio público del Estado, sin ser posible su desafectación; lo cual, no puede ser salvado de oficio por la Entidad. Por tanto, no es posible acceder a reformar la “Resolución impugnada” y declarar procedente la desafectación de la zona de dominio restringido por “la DGPE” cuando falta dicha acción, además de tener en consideración que el sustento de dicho acto está a cargo de “la SDDI” según lo establecido en el literal g), artículo 48° del “ROF de la SBN”<sup>12</sup> previo cumplimiento de los requisitos.

**25.** Que, la normativa glosada encarga a las entidades públicas y en especial a “la SBN”, preservar el fin público para el cual están asignados los predios estatales de dominio público, lo cual es acorde con la economía social de mercado que proclama el artículo 58°, en concordancia con el artículo 73°, ambos de la Constitución Política del Perú. Entonces, corresponde al Estado ejercer la tutela de dichos predios estatales, muy en especial a la zona de playa protegida.

**26.** Que, en consecuencia, deben estimarse los argumentos que obran en los numerales 8.1), 8.2) y 8.3) de este documento, excepto en el extremo de la revocación y reforma de la “Resolución impugnada” para declarar la desafectación de “el predio”, por cuanto exige actos previos de parte de “la SDDI” y de “el Administrado”, así como corresponde a la competencia de “la SDDI” y no de “la DGPE”; y en virtud de lo expuesto,

---

<sup>9</sup> “**14.2 Son funciones y atribuciones compartidas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, las siguientes:**

a) Tramitar y aprobar la conversión de bienes de dominio público al dominio privado del Estado, por la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso o servicio público, sin perjuicio de la competencia de los gobiernos locales, para este efecto, asignada por normas especiales, luego de lo cual los bienes quedarán a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales– SBN.

(**Texto según el literal a) del artículo 14 de la Ley N° 29151**)”.

<sup>10</sup> “**Artículo 94.- Desafectación en zonas de dominio restringido**

La desafectación de predios estatales comprendidos en la zona de dominio restringido es aprobada por la SBN de acuerdo a 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, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF”.

<sup>11</sup> “**Artículo 191.- Libre disponibilidad del predio**

(...).

191.3 En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica al solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta.

(...)

<sup>12</sup> “**Artículo 48.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario:

(...).

g) Declarar la desafectación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido”.

debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” y dejarse sin efecto dicha Resolución, con el objeto que “la SDDI” realice nueva evaluación y requiera los documentos necesarios para emitir acto administrativo, de acuerdo a los fundamentos expuestos, debiéndose retrotraer el procedimiento a la etapa de calificación para determinar la libre disponibilidad; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación interpuesto por el administrado **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** contra la Resolución N° 0525-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de junio del 2021, y en consecuencia **DÉJESE SIN EFECTO** dicha Resolución con el objeto que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario realice nueva evaluación y requiera los documentos necesarios para emitir acto administrativo, de acuerdo a los fundamentos expuestos, debiéndose retrotraer el procedimiento a la etapa de calificación para determinar la libre disponibilidad; dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.-** **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00062-2021/SBN-DGPE-MAPU**

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 02200-2021/SBN-DGPE-SDDI  
b) MEMORANDUM N° 00858-2021/SBN-GG-UTD  
c) MEMORANDUM N° 01297-2021/SBN-PP  
d) S.I. N° 17179-2021  
e) EXPEDIENTE N° 016-2021/SBNSDDI

FECHA : 9 de agosto del 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escrito del 7 de julio de 2021 (S.I. N° 17179-2021), por el administrado **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA**, contra la Resolución N° 0525-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de junio del 2021, que declaró improcedente la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** respecto al predio de 721,23 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes (en adelante, "el predio").

### **I. ANTECEDENTES:**

1.1. Que, a través del Memorando N° 02200-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2021, "la SDDI" remitió el escrito presentado por el administrado **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** (en adelante, "el Administrado") y el Expediente 016-2021/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

1.2. Que, mediante Oficio N° 00117-2021/SBN-DGPE del 23 de julio de 2021, se fijó fecha y hora para que el señor Clever Ramón Mauricio Zapata, abogado de "el Administrado"; pueda concurrir a la audiencia solicitada; la cual se efectuó el 2 de agosto de 2021, entre las 10:00 y 10:20 am; en donde señaló entre otros aspectos lo siguiente:

**1.2.1.** No existe superposición parcial o total de "el predio" con el Área de Desarrollo Portuario-ADP, sino que se ubica en un área adyacente, según lo informado por la Gerencia General de la Autoridad Portuaria Nacional comunicó mediante Oficio N° 0374-2021-APN-GG-DIPLA; por lo cual, la Resolución impugnada infringió el principio de legalidad y debido procedimiento.

**1.2.2.** Indicó que las razones para denegar una solicitud deben ser expresas, según lo prescrito en el artículo 96° del Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

1.3. Que, con Memorándum N° 1983-2021/SBN-DGPE del 23 de julio de 2021, "la DGPE" solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, "la UTD"), que indicara el cargo o acuse de recibo de la Resolución N° 0525-2021/SBNDGPE-SDDI, que corresponde a la Notificación N° 01638-2021/SBN-GG-UTD del 21 de junio de 2021. "La UTD" mediante Memorándum N° 00858-2021/SBN-GG-UTD del 26 de julio de 2021, indicó que "esta unidad elaboró la Notificación N°01638-2021/SBN-GG-UTD del 21 de junio del año en curso, siendo notificada a la cuenta de correo señalado en el párrafo precedente como se podrá apreciar en el documento adjunto; sin embargo, transcurrido los dos (02) días hábiles que prescribe el tercer párrafo del numeral 20.4 del artículo 20° del TUO de la Ley n.° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por el D.S N.° 004-2019-JUS, esta unidad procedió a enviarlo a través de nuestra empresa Olva Courier, con fecha de salida 28 de junio

de 2021; empero, de la revisión del SID se observa que dicho documento fue devuelto por el Courier por la siguiente razón: “No existe enumeración”. Por tal motivo, es oportuno señalar que al haberse ingresado y/o recepcionado la solicitud de ingreso n° 17179-2021, en la cual el administrado presenta el recurso de apelación, con fecha el 7 de julio de 2021, contra dicha Resolución, se toma como acuse de recepción, toda vez que se asume que el administrado tomó conocimiento de la referida resolución”.

1.4. Que, con Memorándum N° 01989-2021/SBN-DGPE del 23 de julio de 2021, “la DGPE” solicitó a la Procuraduría Pública información acerca de la existencia de procesos judiciales con medidas cautelares de no innovar, entre otros aspectos. La Procuraduría Pública indicó con Memorándum N° 01297-2021/SBN-PP del 30 de julio de 2021, que no figura medida cautelar alguna.

## **II. ANÁLISIS:**

### ***De la calificación del escrito presentado por “el Administrado”***

2.1. Que, mediante escrito presentado el 7 de julio de 2021 (S.I. N° 17179-2021), “el Administrado” pretende la revocación de la Resolución N° 0525-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de junio del 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”), que declaró improcedente la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** respecto a “el predio”; con la finalidad de que reformándola se apruebe dicha solicitud. El escrito contiene quince (15) fundamentos de hecho (divididos en numerales) y sus respectivos fundamentos de derecho; cuyo resumen se detalla a continuación:

**2.1.1.** Señala que “la Resolución impugnada” vulnera el principio de la libre iniciativa privada, prescrito en el artículo 58° de nuestra Carta Magna, así como los principios de legalidad, de proporcionalidad, debido procedimiento, de predictibilidad o de confianza legítima, establecidos en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), conforme a los datos técnicos consignados en el plano y memoria descriptiva que corren en autos, con la finalidad de ejecutar el proyecto para fines turísticos y recreacionales denominado “Servicios Turísticos Hospedaje Pacifico”, aprobado mediante Resolución Directoral Regional N° 00000012-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT de fecha 18 de diciembre de 2020, emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes. Indica que debe precisarse que el ordenamiento jurídico protege la libre iniciativa contra la injerencia de los poderes públicos, respecto de lo que se considera como “privativo” de la autodeterminación de los particulares.

**2.1.2.** Precisa que en el presente caso, a “la SBN” tiene las facultades para realizar la venta de predios estatales ubicados en zona de dominio restringido, previa desafectación, a favor de terceros, cuando cumplen con los requisitos establecidos por Ley, siendo la única exigencia para denegar su petitorio, que se encuentre inmerso en razones de interés público o del Estado, pero estas razones deben de estar debidamente contempladas en la Ley, pues de lo contrario constituirían una arbitrariedad por parte de la Entidad, lo cual esta proscrito por el ordenamiento jurídico.

**2.1.3.** Asimismo, considera que el pronunciamiento que emite el Estado al señalar que un espacio es un Área de Desarrollo Portuario-ADP es meramente declarativo, sin que se afecte la propiedad de los bienes ubicados al interior del área, ello aún en el supuesto que existiera superposición, lo cual no se presenta en su caso. Entonces, no se presenta ningún hecho o situación jurídica que limite la aprobación de la compraventa solicitada y así lo ha indicado el Gerente General de la Autoridad Portuaria Nacional en su Oficio N° 0374-2021-APN-GG-DIPLA presentado el 29 de abril de 2021 (S.I. N° 10603-2021); por lo que, no existe impedimento legal alguno para proceder con la venta del predio. Siendo que el hecho de haber señalado que: “(...) al encontrarse ubicado en la zona adyacente al área destinada para fines portuarios, en caso de ejecutarse un proyecto portuario en el Área de Desarrollo Portuario-Zorritos, “el predio” podría ser requerido para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres”, constituye una exigencia carente de fundamento técnico y jurídico, por lo tanto restringe el principio de la libre Iniciativa Privada al impedirseme ejecutar mi proyecto para fines turísticos y recreacionales.

2.2. Que, al respecto debe tenerse en consideración que ambos argumentos cuestionan la forma como el fondo de “la Resolución impugnada”; sin embargo, antes de analizar si “el Administrado” cumple con los requisitos de fondo, es necesario evaluar si “la SDDI” tiene competencia para

pronunciarse respecto a la solicitud presentada, es decir, si ésta tiene o no competencia para pronunciarse sobre el objeto de la pretensión.

2.3. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.4. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

2.5. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “T.U.O de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; previo análisis de la competencia conforme se detalla a continuación:

#### ***Respecto a la calificación formal y sustantiva de la solicitud de venta respecto a “el predio”***

2.6. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)”.

2.7. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>[1]</sup>.

2.8. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, acerca de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>[2]</sup>.

2.9. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>[3]</sup>

2.10. Respecto a los argumentos de los numerales 2.1.1), 2.1.2) y 2.1.3).- Que, en relación al caso, de acuerdo al Informe Preliminar N° 00032-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2021 (folio 39) e Informe Preliminar N° 00707-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021 (folio 68), concluyeron respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“i) Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 80546.

**ii)** 100,29 m2 (13,91% de “el predio”) recae en ámbito de zona de playa; y 620,93 m2 (86,09% de “el predio”) en zona de dominio restringido, según la Línea de Alta Marea determinada mediante Resolución Directoral N° 1644-2018MGP/DGCG del 17 de diciembre de 2018.

**iii)** Se superpondría totalmente con el área de Desarrollo Portuario N° 01 denominada Zorritos.

**iv)** La Resolución Directoral Regional N° 00012-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 18 de diciembre de 2020, emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes corresponde a “el predio”.

**v)** Se superpone totalmente con el proceso judicial con Legajo N° 053-2016, referido a un proceso de reivindicación seguido por la SBN en contra de Aurora Lorena Vértiz. Cantuarias.

**vi)** Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 20 de julio de 2019, se encuentra en condición de desocupado sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de tercero, visualizándose en su interior pequeños arbustos”.

2.11. Que, de lo expuesto se advierte que “el predio” está conformado por dos (2) áreas: 1) Una de 100,29 m2 (13,91% de “el predio”) recae en ámbito de zona de playa; y 2) un área de 620,93 m2 (86,09% de “el predio”) que se encuentra en zona de dominio restringido, según la Línea de Alta Marea (en adelante, LAM) determinada mediante Resolución Directoral N° 1644-2018MGP/DGCG del 17 de diciembre de 2018.

2.12. Que, asimismo, “la SDDI” señaló en los citados Informes Preliminares que “el predio” se superpondría en forma total con el Área de desarrollo portuario N° 01, denominada Zorritos. Con la finalidad de verificar esta información, “la SDDI” mediante Oficio N° 00354-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2021 (folio 60), reiterado con Oficio N° 01162/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2021 (folio 63) y Oficio N° 01578-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2021 (folio 64), requirió a la Dirección de Planeamiento y Estudios Económicos de la Autoridad Portuaria Nacional que informe si sobre “el predio” existe limitación o impedimento para su disposición, teniendo en cuenta el marco normativo de la Ley N° 29743, Ley del Sistema Portuario Nacional, su Reglamento y el Decreto Supremo N° 009-2012-MTC, que aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Portuario (en adelante “el PNDP”). Este requerimiento fue comunicado a “el Administrado” mediante Oficio N° 0848-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021 (foja 62).

2.13. Que, la Gerencia General de la Autoridad Portuaria Nacional comunicó mediante Oficio N° 0374-2021-APN-GG-DIPLA (folio 66) presentado el 29 de abril de 2021 (S.I. N° 10603-2021), lo siguiente:

“(…).

Sobre el particular, la Dirección de Planeamiento y Estudios Económicos (DIPLA) de la APN manifiesta que, de acuerdo con los datos contenidos en la Memoria Descriptiva N°0156-2021/SBN-DGPE-SDDI y Plano Perimétrico de Ubicación del Exp. N° 016-2021/SBSSDDI remitidos mediante Oficio de la referencia, en los cuales se detalla la ubicación del predio en consulta por parte de la SBN, se procedió a realizar la verificación correspondiente con el Área de Desarrollo Portuario – Zorritos detallada en el PNDP, observándose que no existe superposición total o parcial (mayor detalle en el Anexo adjunto).

Expresado lo anterior, es importante resaltar que dicho predio se ubica en la zona terrestre adyacente al área destinada para fines portuarios; por lo cual, en caso de ejecutarse un proyecto portuario en el Área de Desarrollo Portuario - Zorritos, el área en consulta podría ser requerida para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres.

(…)”.

2.14. Que, del texto perteneciente al Oficio N° 0374-2021-APN-GG-DIPLA del 29 de abril de 2021 (S.I. N° 10603-2021) resulta que “el predio” no se encuentra superpuesto en forma total o parcial con el Área de Desarrollo Portuario–Zorritos detallada en el PNDP. Entonces, se colige que esta zona no se encuentra bajo el ámbito del numeral 7.2, artículo 7° de la Ley N° 27943, Ley del Sistema Portuario

Nacional [4] (en adelante, “Ley N° 27943”) y para ello, basta con tener en consideración lo prescrito en el literal b), artículo 24° del Decreto Supremo N° 003-2004-MTC, que aprobó el Reglamento de la Ley del Sistema Portuario Nacional[5], en donde se establecen los requisitos para afectar un predio estatal al uso portuario.

2.15. Que, si bien es cierto, la Gerencia General de la Autoridad Portuaria Nacional también indicó la posibilidad de que “el predio” podría ser requerido para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres al encontrarse en una zona adyacente al Área de Desarrollo Portuario–Zorritos, acción que podría realizar según su competencia de afectación; sin embargo, dicha información resulta insuficiente para denegar una petición porque no se precisó acción alguna realizada o en desarrollo, sino que alude a una intención futura, que podría o no concretarse. Cabe señalar que constituye parte del debido procedimiento administrativo, el derecho de “el Administrado” a obtener una decisión fundada en derecho, según lo dispuesto en el numeral 1.2, inciso 1), artículo IV del título preliminar del “T.U.O de la LPAG”. A ello, el artículo 96° de “el Reglamento”[6] dispone que el cumplimiento de los requisitos no implica la aprobación del acto, siempre que existan razones de interés público o del Estado, las cuales, en el presente caso, sólo se alude a una futura petición de la Autoridad Portuaria Nacional. Sin embargo, también debe tenerse presente que la Autoridad Portuaria Nacional ha manifestado un interés, si bien incierto; requiere respuesta que permita a “la SDDI” cautelar el interés público y de “el Administrado”.

2.16. Que, en atención a dicha situación, debe considerarse que los principios de racionalidad, proporcionalidad y predictibilidad o de confianza legítima, previstos en los numerales 1.4 y 1.15, inciso 1), artículo IV del Título Preliminar del “T.U.O de la LPAG”, establecen criterios a seguir para delimitar la actuación de las autoridades administrativas, también es cierto que esas actuaciones deben guiarse hacia el interés público, no sólo de intereses particulares.

2.17. Que, en atención a dichos principios es necesario mencionar que “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido (86,09%) y playa (13,91%); es decir, en zona de playa protegida la cual pertenece al dominio público del Estado. Al respecto, debe señalarse que la desafectación de la zona de dominio restringido corresponde a “la SBN” de acuerdo a lo establecido en el literal a), numeral 14.2, artículo 14° de la “T.U.O de la Ley”[7] y en concordancia con el artículo 94° de “el Reglamento”[8] ; así como a “la SDDI” conforme a lo dispuesto en el literal g), artículo 48° del “ROF de la SBN”, siendo la responsable de sustentar dicho acto y en observancia de lo prescrito en los artículos 1°, 2° y 3° de la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido (en adelante, “Ley N° 26856”), concordantes con los artículos 15°, 16°, 17° y 18° de su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante, “Reglamento de la Ley N° 26856”). En observancia a dichas normas y al numeral 191.3, artículo 191° de “el Reglamento”[9], “la SDDI” deberá evaluar si corresponde solicitar a “el Administrado” que reformule su petición y reduzca el área solicitada que afecta el área de playa, la cual recae en parte de “el predio” (13,91%), por pertenecer al dominio público del Estado, sin ser posible su desafectación; lo cual, no puede ser salvado de oficio por la Entidad. Por tanto, no es posible acceder a reformar la “Resolución impugnada” y declarar procedente la desafectación de la zona de dominio restringido por “la DGPE” cuando falta dicha acción, además de tener en consideración que el sustento de dicho acto está a cargo de “la SDDI” según lo establecido en el literal g), artículo 48° del “ROF de la SBN”[10] previo cumplimiento de los requisitos.

2.18. Que, la normativa glosada encarga a las entidades públicas y en especial a “la SBN”, preservar el fin público para el cual están asignados los predios estatales de dominio público, lo cual es acorde con la economía social de mercado que proclama el artículo 58°, en concordancia con el artículo 73°, ambos de la Constitución Política del Perú. Entonces, corresponde al Estado ejercer la tutela de dichos predios estatales, muy en especial a la zona de playa protegida.

2.19. Que, en consecuencia, deben estimarse los argumentos que obran en los numerales 8.1), 8.2) y 8.3) de este documento, excepto en el extremo de la revocación y reforma de la “Resolución impugnada” para declarar la desafectación de “el predio”, por cuanto exige actos previos de parte de “la SDDI” y de “el Administrado”, así como corresponde a la competencia de “la SDDI” y no de “la DGPE”; y en virtud de lo expuesto, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” y dejarse sin efecto dicha Resolución, con el objeto que “la SDDI” realice nueva evaluación y requiera los documentos necesarios para emitir acto administrativo, de

acuerdo a los fundamentos expuestos, debiéndose retrotraer el procedimiento a la etapa de calificación para determinar la libre disponibilidad; dándose por agotada la vía administrativa.

### **III. CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación interpuesto por el administrado **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** contra la Resolución N° 0525-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de junio del 2021, y en consecuencia **DÉJESE SIN EFECTO** dicha Resolución con el objeto que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario realice nueva evaluación y requiera los documentos necesarios para emitir acto administrativo, de acuerdo a los fundamentos expuestos, debiéndose retrotraer el procedimiento a la etapa de calificación para determinar la libre disponibilidad; dándose por agotada la vía administrativa.

### **IV. RECOMENDACIÓN:**

**NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 09/08/2021 15:31:59-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1

#### **[1] Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

#### **[2] "Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

#### **[3] "Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

**[4] “Artículo 7.- Adscripción de bienes y áreas al uso portuario**

7.1 El Plan Nacional de Desarrollo Portuario califica como Áreas de Desarrollo Portuario, determinadas zonas del litoral del territorio nacional y aguas jurisdiccionales, tanto en la costa o riberas para instalaciones portuarias, como en las áreas necesarias para los accesos y actividades auxiliares del transporte y la logística.

7.2 Las zonas a que se refiere el párrafo anterior, se destinan exclusivamente para el desarrollo y actividades portuarias, prohibiéndose su cambio de uso o la implantación de bienes o actividades ajenos a este fin por cualquier medio o en virtud de cualquier norma de planeamiento o gestión territorial.

7.3 El Ministerio de Transportes y Comunicaciones delega en la Autoridad Portuaria Nacional, afectar bienes al uso portuario, sea general o exclusivo, de acuerdo con los proyectos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo Portuario o compromisos contractuales suscritos con el sector privado, siempre que el requerimiento de afectación se derive del Plan de Desarrollo Portuario o de la política portuaria. Las modalidades y procedimientos de las afectaciones se precisarán en el reglamento.

7.4 Podrán existir bienes de titularidad privada adscritos al uso público portuario que establezca la Autoridad Portuaria Nacional en la habilitación correspondiente”.

**[5] “Artículo 24.-** La afectación de bienes y áreas de dominio o propiedad privada particular, dominio privado estatal y de propiedad municipal al uso portuario se efectuará cumpliendo de manera concurrente y progresiva los requisitos que se indican para cada uno de los casos que se señalan a continuación:

(...).

b) Para la afectación de bienes muebles o inmuebles de dominio privado estatal:

i. La calificación del inmueble como Área de Desarrollo Portuario en el Plan Nacional de Desarrollo Portuario.

ii. La desafectación del bien mueble o inmueble como bien de propiedad estatal y su exclusión del Registro de Bienes de Propiedad Estatal, mediante Resolución del Superintendente de Bienes Nacionales.

iii. La afectación del bien mueble o inmueble al uso portuario por Acuerdo de Directorio de la Autoridad Portuaria Nacional o de la Autoridad Portuaria Regional, según corresponda.

iv. La inscripción del bien en el Registro de Bienes de Dominio Público Portuario.

(...)”.

**[6] “Artículo 96.- Potestad del Estado para denegar solicitudes**

En los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado”.

**[7] “14.2 Son funciones y atribuciones compartidas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, las siguientes:**

a) Tramitar y aprobar la conversión de bienes de dominio público al dominio privado del Estado, por la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso o servicio público, sin perjuicio de la competencia de los gobiernos locales, para este efecto, asignada por normas especiales, luego de lo cual los bienes quedarán a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales– SBN.

(Texto según el literal a) del artículo 14 de la Ley N° 29151)”.

**[8] “Artículo 94.- Desafectación en zonas de dominio restringido**

La desafectación de predios estatales comprendidos en la zona de dominio restringido es aprobada por la SBN de acuerdo a 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, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF”.

**[9] “Artículo 191.- Libre disponibilidad del predio**

(...).

191.3 En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica al solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta.

(...)”.

**[10] “Artículo 48.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario:

(...).

g) Declarar la desafectación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido”.