

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0496-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N°. 838-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FREDY GONZALO BEJAR MAQUERA**, representado por Clever Ramón Mauricio Zapata, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 858,24 m², ubicada en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado con fecha 20 de noviembre del 2020 (S.I. N° 20306-2020) **FREDY GONZALO BEJAR MAQUERA** representado por Clever Ramón Mauricio Zapata (en adelante “el administrado”), solicita la desafectación y posterior venta directa de “el predio” en mérito del artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”); a fin de ejecutar un proyecto denominado “Servicios Turísticos Océano” (proyecto turístico) (fojas 1 a 4). Para tales efectos, se adjunta la siguiente documentación: **a)** testimonio de escritura pública de otorgamiento de poder amplio y poder especial, celebrada ante notario público Francisco Banda Gonzales (fojas 5 a 8); **b)** copia del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (foja 9); **c)** proyecto denominado “Servicios Turísticos Océano, distrito Zorritos, provincia Contralmirante Villar – Tumbes” (fojas 11 a 28); **d)** memoria descriptiva singada por arquitecto Miguel Ángel Querevalú (fojas 29 a 30); **e)** plano de ubicación y plano perimétrico singados por arquitecto Miguel Ángel Querevalú (fojas 31 a 32); **f)** informe técnico de evaluación singado por arquitecto Miguel Ángel Querevalú (fojas 33 a 37); **g)** certificado literal de la partida registral N° 11024648 del Registro de Predios de Oficina Registral de Tumbes (fojas 38 a 41); **h)** copia de contrato privado de transferencia de posesión de terreno de fecha 29 de marzo del 2019 (fojas 42 a 44); **i)** dos (02) consultas al Servicios de Autenticación e Identificación

Biométrica de RENIEC (fojas 45 a 46); **j**) copia de Cheque de Gerencia no negociable de fecha 28 de marzo del 2019 (foja 47); y, **k**) copia de la Resolución N° 13 expedida por el Juzgado Civil Transitorio de Tumbes (fojas 48 a 49).

4. Que, asimismo mediante escrito presentado el 22 de enero del 2021 (S.I. N° 01407-2021) “el administrado” solicitó la incorporación de nueva documentación al presente expediente (fojas 56 a 57): **i**) Oficio N° 122-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR de fecha 18 de diciembre del 2020 emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (foja 59); **ii**) Resolución Directoral Regional N° 13-2020.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT de fecha 18 de diciembre del 2020 emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 60 a 64); **iii**) copia del a Carta N° 059-2020-MPCVZ-GlyDUR-JAPA de fecha 11 de diciembre del 2020 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (foja 65); **iv**) copia del Informe N° 307-2020-MPCVZ-SGCYOT-JJMR de fecha 10 de diciembre del 2020 emitido por el Subgerente de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (fojas 66 a 68); y, **v**) copia del Informe N° 019-2020-MPCVZ-SGCYOT-REC-VAGI-2020 de fecha 07 de diciembre del 2020 emitido por el asistente de catastro de la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (fojas 69 a 70).

5. Que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos 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 predios de su propiedad.

7. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiendo el Informe Preliminar N° 00033-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2021 (fojas 50 a 55) y el Informe Preliminar N° 00708-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de mayo del 2021 (fojas 79 a 82), con los cuales se concluyó respecto

¹ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra totalmente inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito 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) De acuerdo a la Línea de Alta Mara determinada mediante Resolución Directoral N° 1644-2018 MGP/DGCG del 17 de diciembre del 2018, se advierte respecto de “el predio” que: **I)** 155,88 m² (18,16%) de “el predio” recae en ámbito de zona de playa; y, **II)** 702,36 m² (81,84%) de “el predio” recae en zona de dominio restringido.
- 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 de fecha 18 de diciembre del 2020, emitido 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 Autora Lorena Vertiz. Cantuarias.
- vi) De las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la 702,36 m² (81,84%) de “el predio” recae en zona de dominio restringido imagen del 20 de julio del 2019, se advierte que “el predio” se encuentra en condición de desocupado, sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de tercero, visualizándose en su interior pequeños arbustos.

11. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se colige que el área de 155,88 m² (18,16% de “el predio”) recae en ámbito de zona de playa; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre el área antes señalada, en atención a lo dispuesto en el artículo 10° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

12. Que, en cuanto al área de 702,36 m² (81,84%) de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado y que recae en zona de dominio restringido, corresponde a esta Subdirección determinar si es posible su venta directa.

13. Que, por su parte, en atención a lo advertido en el ítem iii) del décimo considerando de la presente Resolución, tal como se le informó a “el administrado” mediante Oficio N° 0853-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero del 2021 (foja 73); mediante Oficio N° 00355-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01 de febrero del 2021 (fojas 71 a 72), reiterado con Oficios N° 01161 y 01579-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo y 28 de abril del 2021 (fojas 74 a 75), respectivamente; esta Subdirección requirió a la Dirección de Planeamiento y Estudios Económicos de la Autoridad Portuaria Nacional que nos 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 (“PNDP”).

14. Que, en atención a lo solicitado mediante Oficio N° 0375-2021-APN-GG-DIPLA presentado el 29 de abril del 2021 (S.I. N° 10602-2021) el Gerente General de la Autoridad Portuaria Nacional indicó que no existe superposición total o parcial con el Área de Desarrollo Portuario – Zorritos detallada en el “PNDP”; no obstante ello, 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** (fojas 77 a 78).

15. Que, en atención a ello, corresponde indicar que el numeral 7.1 del artículo 7° de la Ley N° 27943 – Ley del Sistema Portuario Nacional, modificada mediante Decreto Legislativo N° 1022, establece que el “PNDP” califica como Áreas de Desarrollo Portuario determinadas zonas del literal 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 logística. Al respecto, dichas zonas se destinarán exclusivamente para el desarrollo y actividades portuarias, prohibiéndose su cambio de uso o la implementación de bienes o actividades ajenos a este fin por cualquier medio o en virtud de cualquier norma de planeamiento o gestión territorial, de acuerdo al numeral 7.2 del precitado artículo.

16. Que, en ese contexto, siendo que la Autoridad Portuaria Nacional indicó que si bien “el predio” no

se encuentra inmerso en el Área de Desarrollo Portuario de Zorritos, este podría ser requerido para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres; por lo que en atención a la normativa glosada en el considerando precedente y estando al uso que “el administrado” le pretende dar a “el predio” (fines turísticos); no es posible realizar acto de disposición respecto del mismo.

17. Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

18. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0488-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0544-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FREDY GONZALO BEJAR MAQUERA**, representado por Clever Ramón Mauricio Zapata, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario