

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0510-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N°. 947-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **INKA REAL PERÚ S.A.C.**, representada por Manuel Castro Alama, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 584,46 m² ubicada en el Sector Los Pinos, Av. 28 de Julio, altura del Km 1236, 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 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 Oficio N° 095-2020/GOB.RES.TUMBES-GGR-GRPPAT-SAT presentado el 10 de diciembre de 2020 (foja 1) (S.I. N° 22116-2020), el Gobierno Regional de Tumbes traslada la solicitud presentada por **INKA REAL PERÚ S.A.C.**, representada por Manuel Castro Alama (en adelante "la administrada"), mediante la cual solicita la venta directa de "el predio" sin precisar alguna causal del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada. Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: **a)** informe N° 127-2020/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM del 30 de noviembre de 2020 emitido por la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes (foja 2); **b)** acta de inspección emitida por la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes (foja 3); **c)** panel fotográfico (foja 4); **d)** escrito presentado por Víctor Manuel Castro Alama el 19 de noviembre de 2020 (foja 5); **e)** copia del oficio N° 102-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (foja 6); **f)** copia de la Resolución Directoral Regional N° 08-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 30 de octubre de 2020 emitida por Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 8 a 11); **g)** recibo N° 0102 por concepto de trámite de expediente de bienes estatales emitido

por la Oficina de Tesorería- Caja del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 12); **h**) dos (02) órdenes de pago emitidas por la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 13 a 14); **i**) escrito presentado por Víctor Manuel Castro Alama el 04 de setiembre de 2020 (fojas 15 a 21); **j**) constancia del 19 de junio del 2000 emitida por el Secretario Técnico – Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (foja 22); **k**) constancia de posesión emitida por juez de paz de única nominación de Zorritos del 15 de octubre de 2005 (foja 23); **l**) inspección ocular emitida por el juez de paz de única nominación de Zorritos del 18 de agosto de 2002 (foja 24); **m**) constancia de posesión emitida por juez de paz de única nominación de Zorritos del 23 de febrero de 2003 (foja 25); **n**) constancia del 15 de julio de 2004 emitida por el Secretario Técnico – Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (foja 26); **o**) acta de constatación del 25 de febrero de 2004 (foja 27); **p**) acta de constatación del 14 de noviembre de 2005 (fojas 28 a 29); **q**) constancia del 18 de agosto de 2006 emitida por el Secretario Técnico – Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (foja 30); **r**) constancia de posesión del 25 de febrero de 2006 foja 31); **s**) inspección ocular del 02 de junio del 2007 (foja 32); **t**) constancia de posesión del 10 de enero de 2008 (foja 33); **u**) copia del documento nacional de identidad de Víctor Manuel Castro Alama (foja 34); **v**) planos de ubicación y localización (O1 y O2) (fojas 35 a 36); **w**) copia certificada notarialmente del certificado de posesión N° 078-2019 (foja 37); **x**) copia de la Carta N° 020-2018/VMCA/CPHC (fojas 38 a 39); **y**) copia de la carta N° 0198-2019/GOB.RES.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT-JMRM del 28 de octubre de 2019, acompañado de la copia de orden de pago y Recibo N° 0356 (fojas 40 a 42); **z**) copia de la carta N° 201-2019/GOB.RES.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT-JMRM del 29 de octubre de 2019 (foja 43); **aa**) copia del informe técnico N° 023-2019.GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM del 29 de octubre de 2019 (fojas 44 a 46); **ab**) copia del oficio N° 00497-2020/SBN-GG-UTF del 30 de junio de 2020 (foja 47); **ac**) copia del certificado de búsqueda catastral N° 00460-2020 (fojas 48 a 49); **ad**) copia de la resolución directoral N° 256-2020-MGP/DGCG del 24 de agosto de 2020 (fojas 50 a 53).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “la administrada” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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.

6. 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”.

7. 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.

8. 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.

9. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección

evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo los Informes Preliminares N° 00330-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 00431-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 y 24 de marzo de 2021 (fojas 54 y 64 respectivamente), los cuales concluyeron respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 2 474,91 m² (95,76% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365¹ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 80 a 119), con CUS N° 49664; asimismo, presenta duplicidad registral con las áreas de 780,12 m², 325,67 m² y 398,66 m² (30,19%, 12,60% y 15,43% de “el predio”) inscritas a favor de terceros en las partidas registrales N° 02005364, 02007390 y N° 02007391 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 70, 76 y 78 respectivamente).
- ii) 109,58 m² (4,24% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de terceros en la partida registral N° P1521025 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 65 a 69).
- iii) Recae en Zona de Dominio Restringido, de acuerdo a la Línea de Alta Marea (LA.M.) aprobada con Resolución Directoral N° 256-2020/MGP/DGCG, del 24 de agosto de 2020.
- iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth del 20 de julio de 2019, se encuentra parcialmente ocupado por una edificación correspondiente al Lote 1, Mz.68 del Centro Poblado Los Pinos, mientras que el área restante se visualiza plantaciones de árboles (no se descarta la existencia de otros elementos en su interior).

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del considerando anterior, al haberse determinado la existencia de duplicidad registral² entre la partida registral N° 04001365³ con el área de 1 504,45 m² (58.22% de “el predio”), inscrita a favor de terceros en las partidas registrales N° 02005364⁴, 02007390⁵ y N° 02007391⁶, cuya partida matriz es más antigua, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar y/o aprobar actos de disposición respecto de ésta, toda vez que no cumpliría con el supuesto establecido en el numeral 95.3 del artículo 95⁷ de “el Reglamento” y podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

11. Que, respecto al área descrita en el ítem ii) del noveno considerando de la presente Resolución, al haberse determinado que se encuentra inscrita a favor de terceros, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa descrita en el quinto considerando de la presente Resolución.

12. Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto “la administrada” peticiona la venta directa de “el predio” en virtud del artículo 77° de “el Reglamento, también es cierto que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del noveno considerando de la presente Resolución, “el predio” se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar⁸ el presente procedimiento y por tanto aplicar lo prescrito en “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”.

13. Que, en ese contexto, el artículo 2° de la “Ley N° 26856” 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.

¹ Inmatriculada con fecha 18 de noviembre de 1994 (Ficha N° 2750).

² Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados

79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado.

³ Inmatriculada con fecha 18 de noviembre de 1994 (Ficha N° 2750).

⁴ Partida matriz inmatriculada con fecha 25 de octubre de 1988 (Tomo 0028 Folio 0237).

⁵ Independizado con fecha 24 de marzo de 1999 de la referida partida matriz N° 04001364.

⁶ Independizado con fecha 24 de marzo de 1999 de la referida partida matriz N° 04001364.

⁷ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

(...)

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

⁸ Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

3. Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

14. Que, por su parte el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, enumera las causales de desafectación –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: **i)** la ejecución de proyectos para fines turísticos recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y **ii)** la ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias de litoral.

15. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el considerando anterior, debiendo para ello, “la administrada” cumplir con presentar los requisitos de forma correspondientes.

16. Que, en ese sentido mediante Oficio N° 01433-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2021 (fojas 120 a 123) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “la administrada” lo advertido respecto de “el predio”, requiriéndole que reformule su pedido excluyendo las áreas de 1 504,45 m² y 109,58 m² (458.22% y 4,24% de “el predio”) por presentar duplicidad registral y estar inscrita a favor de terceros respectivamente. En tal sentido, se solicitó la presentación de la siguiente documentación: **i)** Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano; **ii)** Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500; **iii)** Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado. Asimismo, con la finalidad de evaluar su solicitud de conformidad con el numeral 2 del artículo 2223° de “el Reglamento”, adicionalmente se le requirió: **iv)** Precisar en cual de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° del Reglamento de la Ley de Playas se sustenta su pedido para proceder con la desafectación (procedimiento previo); **v)** Adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique “el predio”, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda y respecto de las vías de acceso a la playa; **vi)** Acuerdo de Concejo Regional que declare un proyecto de interés regional y, **vii)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

17. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “la administrada” el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de tres (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

18. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 14 de mayo del 2021, en el domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución (fojas 124 a 127); en ese sentido, se le tiene por bien notificada de conformidad con el numeral 21.1° del artículo 21 de “el T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (3 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, **venció el 02 de junio del 2021.**

19. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 128), “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente

⁹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 0497-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0562-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **INKA REAL PERÚ S.A.C.**, representada por Manuel Castro Alama, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario