

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0525-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 016-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 721,23 m², ubicada 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 escritos presentados el 20 de noviembre de 2020 y 22 de enero de 2021 (S.I. N° 20309-2020 y S.I. N° 01405-2021) **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** (en adelante “el administrado”), solicita la desafectación y posterior venta directa de “el predio”, invocando el 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 el proyecto denominado “Servicios Turísticos Pacífico” (proyecto turístico) (fojas 1 a 5). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (foja 6); **b)** proyecto denominado “Servicios Turísticos Pacífico, distrito Zorritos, provincia Contralmirante Villar – Tumbes” (fojas 7 a 18); **c)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú (fojas 19 a 20); **d)** plano de ubicación y plano perimétrico suscritos por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú (fojas 21 a 23); **e)** informe técnico de evaluación suscrito por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú (fojas 24 a 27); **f)** certificado literal de la partida registral N° 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 28 a 31); **g)** copia de contrato privado de transferencia de posesión de terreno del 29 de marzo de 2019 (fojas 32 a 34); **h)** dos (02) consultas al Servicios de Autenticación e Identificación Biométrica de RENIEC (fojas 35 a 36); **i)** copia de Voucher de depósito en efectivo (foja 37); **k)** copia de la Resolución N° 10 expedida por el Juzgado Civil Transitorio de Tumbes (foja

38); **l)** oficio N° 121-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR del 18 de diciembre de 2020 emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (foja 48); **m)** Resolución Directoral Regional N° 12-2020.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 (fojas 49 a 53); **n)** copia de la carta N° 060-2020-MPCVZ-GlyDUR-JAPA del 11 de diciembre de 2020 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (foja 54); **o)** copia del Informe N° 306-2020-MPCVZ-SGCYOT-JJMR del 10 de diciembre de 2020 emitido por el Subgerente de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (fojas 55 a 58) y, **p)** copia del Informe N° 018-2020-MPCVZ-SGCYOT-REC-VAGI-2020 del 07 de diciembre de 2020 emitido por el asistente de catastro de la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (fojas 58 a 59).

4. 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.

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 “el administrado” emitiendo los Informes Preliminares N° 00032-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 00707-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero y 26 de mayo de 2021 (fojas 39 y 70 respectivamente), los cuales se 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.

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.

(...)

- 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.

10. Que, en cuanto al área de 100,29 m² (13,91% de “el predio”) al haberse determinado que se encuentra en zona de playa, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1^{o2} de la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”), concordante con el artículo 3° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, encontrándose además bajo la administración de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147; por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

11. Que, en cuanto al área de 620,93 m² (86,09% de “el predio”), al haberse determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado y recae en zona de dominio restringido, se encuentra sujeta a “la Ley de Playas” y “el Reglamento de la Ley de Playas”; por lo que de conformidad con el artículo 11^{o3} del citado reglamento está Superintendencia es competente para administrar dicha área, razón por la que corresponde a esta Subdirección determinar si es posible su venta directa.

12. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 00354-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2021 (fojas 60 a 61), reiterado con Oficios N° 01162/SBN-DGPE-SDDI y N° 01578-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo y 28 de abril de 2021 (fojas 63 y 65 respectivamente); requirió a la Dirección de Planeamiento y Estudios Económicos de la Autoridad Portuaria Nacional 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”); requerimiento que se informó al “el administrado” mediante Oficio N° 0848-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021 (foja 62).

13. Que, en atención al citado requerimiento, el Gerente General de la Autoridad Portuaria Nacional mediante Oficio N° 0374-2021-APN-GG-DIPLA presentado el 29 de abril de 2021 (S.I. N° 10603-2021), 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 66 a 67).

14. Que, en atención a ello, corresponde indicar que los numerales 7.1 y 7.2 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 a determinadas zonas del literal del territorio nacional y aguas jurisdiccionales, tanto en la costa o riberas para instalaciones portuarias, como áreas necesarias para los accesos y actividades auxiliares del transporte y logística, estableciendo que 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.

² Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas.-

Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

³ “Los funcionarios de las municipalidades y otras entidades que en ejercicio de sus funciones les corresponda otorgar licencias de funcionamiento, autorizaciones para la colocación de avisos publicitarios, autorización para la realización de actividades de carácter permanente y otras actividades o acciones similares que impliquen la ocupación temporal o indefinida de terrenos ubicados en la zona de playa protegida, deberán exigir, bajo responsabilidad, que el interesado acredite la titularidad del derecho en virtud del cual se le confiera la facultad de hacer uso del terreno comprendido en dicha zona, el cual deberá haber sido otorgado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, cuando se trate de terrenos ubicados en el área de playa, o por la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, cuando se trate de terrenos ubicados en la zona de dominio restringido”.

15. 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, también indicó que éste 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.

16. 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.

17. 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° 0503-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0568-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VÍTOR HUGO OLIVOS HERRERA**, 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