



RESOLUCIÓN N° 0009-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 484-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS MANUEL CHÁVEZ FERNÁNDEZ GOYBURU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 15 572,53 m², ubicado en el Sector El Bravo III – Quebrada Seca, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante escrito presentado el 28 de mayo del 2018 (S.I. n.º 19559-2018), **CARLOS MANUEL CHÁVEZ FERNÁNDEZ GOYBURU** (en adelante, “el administrado”), solicitó la venta directa del área de 357,09 m², por causal de ejecución de interés regional establecida en el literal b) del artículo 77º del entonces vigente D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA con la finalidad de ejecutar el Proyecto Eco turístico “Club del Bravo” (en adelante “el proyecto”), normativa que a la fecha de presentación de la indicada solicitud se encontraba vigente y a la fecha de emisión de la presente resolución se encuentra derogada. Para tal efecto presenta, entre otros, la siguiente documentación: a) Memoria descriptiva correspondiente al área de 357,09 m² (foja 3); b) Planos de localización del área de 357,09 m² (foja 6); c) copias simples de tres fotografías (foja 9); d) Carta n.º 005-

2018-MDCPS-GDURING-ARR emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal el 9 de mayo del 2018 (foja 13); y e) Informe n.º 0265-2018-MDCPS-SGOPC-ING-JMVG emitida por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal el 2 de mayo del 2018 (foja 14). Cabe precisar que, mediante escrito presentado el 29 de agosto del 2016 (S.I. N° 23198-2016) contenido en el Expediente n.º 707-2016/SBNSDDI, “el administrado” adjunta, entre otros documentos, la Resolución Directoral Regional n.º 00000033-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes el 22 de diciembre del 2015, siendo antecedente administrativo de la presente solicitud de venta directa.

3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del artículo 56º 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.

5. Que, por su parte el artículo 189º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento”.

7. 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 (evaluación formal de la solicitud), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, se efectuó el diagnóstico técnico, contenido en el Informe Preliminar n.º 784-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2018, que concluyó respecto del área de 357,09 m² lo siguiente: i) se encuentra totalmente en el ámbito del predio identificado “Quebrada Seca” y registrado en el SINABIP con CUS n.º 49702, que tiene como titular al Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, con partida Electrónica n.º 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes – Zona Registral n.º I – Sede

Piura; ii) se encuentra totalmente sobre la Zona de Dominio Restringido; iii) se sitúa dentro del Lote XXIII, área concesionada a favor de la Empresa BPZ Exploración & Producción S.R.L., cuyo contrato está vigente; y iv) Forma parte del área objeto de la Resolución Directoral Regional n.º 00000033-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT que aprueba la viabilidad del Proyecto Turístico de Interés Regional para la construcción del Proyecto Ecoturístico “Club del Bravo” sobre un área de 4 Has. 1 082,39 m².

9. Que, mediante escrito presentado el 17 de setiembre de 2018 (S.I. n.º 34166-2018), “el administrado” presentó documentación complementaria, tales como: a) Carta n.º 013-2018-MDCPS-DGUR-ING-ARR emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal el 5 de setiembre del 2018 (foja 20); b) Informe n.º 0496-2018-MPCPS-SGOPC-ING-JMV emitida por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal el 5 de setiembre del 2018 (fojas 21); y, c) Carta n.º 019-2018-SGCyOT-MPCVZ emitida por la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos el 12 de setiembre del 2018 (foja 22).

10. Que, prosiguiendo el trámite, mediante Informe de Brigada n.º 00354-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2020, se concluyó: i) que el área de 357,09 m², constituye un bien de dominio privado estatal; ii) “el administrado” cumplió con presentar los documentos requeridos en el literal i) del numeral 6.2) de “la Directiva n.º 006-2014/SBN” y, iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva.

11. Que, en relación a la calificación sustantiva, el artículo 190º de “el Reglamento” señala que 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. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

12. Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar su petitorio de venta directa del área de 357,09 m² por la causal b) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA al numeral 2 del artículo 222 de “el Reglamento”, el cual prevé como causal de venta directa la posesión consolidada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n.º 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

13. Que, como parte de la calificación sustantiva, se realizó el diagnóstico técnico complementario contenido en el Informe Preliminar n.º 00973-2020/SBN-DGPE-SDDI y Plano Diagnóstico n.º 1776-2020/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 12 de octubre de 2020, advirtiendo que la Resolución Directoral Regional n.º 0033-2015-GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT aprueba la viabilidad del “proyecto” en el terreno de 4 Has 1 082,39 m² (41 082,39 m²), otorgando dos años para la ejecución del mismo, contado a partir de la compra del terreno, caso contrario conllevará la nulidad de la Resolución Directoral Regional, en ese sentido, dado que el área de 357,09 m² representa el 0,87% de “el proyecto”, corresponde establecer la situación físico legal del mismo, que garantice la ejecución del proyecto, conforme al siguiente detalle:

i) “El proyecto” recae sobre las siguientes áreas: a) En 15 965,06 m² (38,87%) en área de mayor extensión materia de la primera inscripción de dominio a favor del Estado dispuesto por Resolución n.º 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de febrero de 2014 no inscrito en el Registro de Predios de Tumbes, anotado con CUS provisional n.º 118007; b) En 4 097,54 m² (9,97%) en área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes y anotado con CUS estatal n.º 49702; y, c) En 21 019,80 m² (51,16%) en un sector que no se conoce antecedente gráfico registral o con resolución emitida (sin inmatriculación).

ii) “El proyecto” se superpone en 35 721,11 m² (86,95%) con Zona de Dominio Restringido – ZDR (zona de dominio público) y en 5 361,29 m² (13,05%) con Área Adyacente a la Zona de Playa Protegida (dominio privado).

iii) Existe una diferencia de -0,15 m² con el área solicitada por “el administrado” de 357,09 m², siendo 356,94 m² el área que recae en zona de dominio restringido inscrito en la Partida n.º 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, anotado con CUS n.º 49702.

iv) “El proyecto” se encuentra parcialmente superpuesto en 29 205,96 m² (71,09%) con el área identificada como Lote XXIII, concesionada a la empresa BPZ Exploración & Producción S.R.L., mediante contrato (vigente) de licencia de explotación celebrada con PETROPERU, afectando también el área solicitada.

v) El predio matriz con CUS n.º 49702, a la fecha cuenta con 05 Procesos Judiciales en estado “no concluido”, por lo que, se deberá descartar la afectación con el área de 356,94 m² y con “el proyecto”.

14. Que, mediante Memorándum n.º 00151-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero del 2021, en respuesta al Memorándum n.º 00108-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero del 2021, la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE [1] respondió sobre las áreas que están relacionadas con el procedimiento de primera de dominio y que forman parte de “el proyecto”, señalando lo siguiente: i) sobre el área de 15 965,06 m² (38,87%) recae la demanda de nulidad en vía judicial, razón por la cual, se ha suspendido la inscripción registral ante la SUNARP de la Resolución n.º 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de febrero de 2014 hasta que se resuelva en sede judicial dicha controversia [2]; ii) en relación al área de 21 019,80 m² (51,16%), informaron que el área de 15 215,59 m², se encuentra en zona de dominio restringido bajo competencia de la SBN, por tanto, la SDAPE procederá con la apertura del expediente para el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio; y el área aproximada de 5 804, 21 m² se encuentra en zona de dominio privado bajo competencias transferidas al Gobierno Regional de Tumbes.

15. Que, en ese sentido, con Oficio n.º 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, se informó a “el administrado” lo expuesto en el considerando trece y catorce de la presente resolución, a efectos que nos informe si considera pertinente continuar con el procedimiento de venta directa sobre el área materia de evaluación de 356,94 m²; debiendo tomar en cuenta que para la ejecución del mismo se otorgó un plazo de dos (02) años desde la compra del terreno de acuerdo a lo señalado en la Resolución Directoral Regional n.º 0033-2015-GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 22 de diciembre de 2015; otorgando para tal efecto un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, de conformidad a lo establecido en el numeral 6.3 de la Directiva n.º 006-2014/SBN.

16. Que, el Oficio n.º 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI fue notificado el 04 de febrero de 2021, según consta del sello del cargo de notificación que obra en el mismo, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444; asimismo, se debe precisar que el plazo antes indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 25 de febrero de 2021; habiendo “el administrado” presentado el escrito del 18 de febrero de 2021 (S.I. n.º 04195-2021), para manifestar su conformidad a continuar con el procedimiento respecto del área en consulta de 356,94 m² e incorporó a su solicitud de venta directa el área de 15 215,59 m², los mismos que hacen un total de 15 572.53 m² (“el predio”).

17. Que, con Memorándum n.º 01457-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2021 y Memorándum n.º 04543-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2021, SDAPE informó sobre el estado actual de la inmatriculación del área de 15 215,59 m², señalando que se está evaluando el área de mayor extensión de 19 339,11 m² ubicado en el Sector El Bravo III – Quebrada Seca, en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, se procedió a la apertura del Expediente n.º 192-2021/SBNSDAPE, encontrándose el procedimiento en etapa de evaluación por cuanto el área en cuestión se superpone parcialmente con predios inscritos, debiéndose evaluar su redimensionamiento y si se debe proseguir con el procedimiento de primera inscripción de dominio sobre el área remanente, de ser el caso.

18. Que, de conformidad con el numeral 76.1 del artículo 76 de “el Reglamento”, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

19. Que, en atención a lo señalado, y teniendo en cuenta que “el administrado” ha manifestado interés sobre “el predio”, el mismo que comprende el área de 356,94 m² - que representa el 0,87% del área total de “el proyecto”- incorporando a su solicitud posteriormente el área de 15 215,59 m², se verificó que este último a la fecha de emisión de la presente resolución no cuenta con antecedente registral a favor del Estado, por consiguiente, siendo que el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios del Estado, se realiza de oficio y se efectúa de manera independiente al presente procedimiento de venta directa, de conformidad con lo dispuesto al numeral 102.1 del artículo 102º de “el Reglamento”, es menester señalar que esta Superintendencia no cuenta con competencia para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76º de “el Reglamento”; por lo que corresponde declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, una vez que el área de 15 215,59 m² se encuentre debidamente saneada, “el administrado” podrá solicitar la venta directa de las áreas de su interés, tomando en consideración la normatividad vigente conforme lo señala el inciso 2 del artículo 222º[3] de “el Reglamento”, y remitir el Acuerdo de Consejo que apruebe la declaratoria de interés del “el proyecto” emitido por la entidad competente conforme se encuentra en el inciso 2 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN, la Resolución n.º 041-2021/SBN-GG, Informe Técnico Legal n.º 0011-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa por causal de proyecto de interés, establecida en el numeral 2) del artículo 222º de “el Reglamento” solicitada por el señor **CARLOS MANUEL CHÁVEZ FERNÁNDEZ GOYBURU**, respecto del área de 15 572,53 m², que comprende el área de 356,94 m² y 15 215,59 m², ubicado en el Sector El Bravo III – Quebrada Seca, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral n.º 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, anotado con CUS n.º 49702, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI n.º 19.1.1.6

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

¹ El procedimiento de primera inscripción de dominio se encuentra dentro de la competencia de la SDAPE, de acuerdo al artículo 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN.

² El proceso judicial está relacionado al Expediente SBN n.º 644-2013/SBN-SDAPE, y se viene tramitando a través del Expediente Judicial N° 5575-2014-0-1801-JR-CA-02 interpuesto por The American Investment Company Limited, en el que se impugnan las Resoluciones Nos. 118-2014/SBN-DGPE y 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE, siendo su estado actual “para sentenciar”.

³ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

(...)

[1] **Artículo 223 Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o **Acuerdo de Consejo** que aprueba el **proyecto de interés** nacional o **regional**, expedido por el Sector o entidad competente.