

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0226-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1277-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH CCAYANCHIRA ZEVALLOS**, mediante la cual peticiona la VENTA DIRECTA de un predio con un área de 569,70 m², ubicada en el Sector los Pinos, 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 (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. 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 el 25 de octubre de 2021 (S.I. N° 27778-2021), **ELIZABETH CCAYANCHIRA ZEVALLOS** (en adelante “la administrada”), solicita la desafectación y compraventa directa de “el predio”, para ejecutar el proyecto para fines turísticos y recreacionales denominado “Hospedaje los Pinos del Mar”. Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: a) copia del Documento Nacional de Identidad (fojas 6); b) oficio N° 052-2021/GOB.REG. TUMBES-GRDE-DIRCETUR-DR., emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 20 de mayo de 2021 (fojas 7); c) Resolución Directoral Regional N° 00000014-2021/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT, emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 20 de mayo de 2021 (fojas 8 al 11); d) plano de ubicación y localización (U-01), suscrito por la arquitecta Ketty Saldaña Cubas en enero de 2021 (fojas 12); e) memoria descriptiva, suscrita por la arquitecta Ketty Saldaña Cubas en octubre de 2021; f) plano perimétrico, suscrito por la arquitecta Ketty Saldaña Cubas en enero de 2021 (fojas 15);g) partida registral 04001365 del Registro de Predios de la Oficina de Tumbes (fojas 17 al 24); h) certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Tumbes el 26 de octubre de 2020 (fojas 25 al 26).

4. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración,

precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

5. Que el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

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, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00056-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2022 (fojas 28 al 32), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Consultado el Geocatastro y Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 04001365 del el Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes, con CUS N° 49664.
- ii) Mediante Resolución Directoral N° 256-2020-MGP/DGCG de fecha 24 de agosto de 2020, se aprueba el estudio de determinación de la Línea de más Alta Marea (LAM), Informes Técnicos N° TU 001-2020, TU 002-2020 y TU 003-2020 de fecha enero y febrero de 2020, correspondiente a la primera, segunda y tercera etapa de la obtención de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta CINCUENTA (50) metros de ancho a la LAM, ubicado en los distritos de Canoas de Punta Sal, Zorritos, La Cruz, Corrales, Tumbes y Zarumilla, provincias de Contralmirante Villar, Tumbes y Zarumilla del departamento de Tumbes.
- iii) De la base gráfica de Dirección de Capitanías y Puertos, se ubicó el Plano LTU-29 (datum WGS84) que forma parte de los planos de determinación de la Línea de más Alta Marea – LAM correspondiente a la segunda etapa, que establece la Línea de Alta Marea y límite de la franja ribereña hasta cincuenta (50) metros de ancho a la LAM en el ámbito de “el predio”.
- iv) En cuanto a la Zona de Dominio Restringido, se advierte rompimiento de la continuidad geográfica por el trazo de la vía Nacional PE-1N por el lado sureste de “el predio”, sin embargo “el predio” se encuentra ubicado antes de la vía.
- v) Se determina que gráficamente “el predio” se encuentra afectado por la zona de playa protegida, de la siguiente manera: a) 296,11 m² (representa el 51,98% de “el predio”) dentro de los 50 metros paralelos a la LAM (Área de Playa), que se encuentra bajo la administración de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI; y, 273,59 m² (representa el 48,02% de “el predio”) (en adelante se denominará “el área”) en Zona de Dominio Restringido, ámbito que deberá ser evaluado en el marco de la Ley de Playas N°26856 y su Reglamento.
- vi) De la base gráfica y el portal Web del GEOCATMIN, se verifica que “el área” se encuentra dentro del ámbito del Área de Desarrollo Portuario Zorritos, aprobada mediante Decreto Supremo N° 009-2012-MTC del 11 de agosto de 2012.
- vii) Consultado el Geportal del mapa de lotes de contrato PerúPetro, se visualiza que “el área” recae dentro del Lote XX, de la operadora Petrolera Monterrico S.A., SUCURSAL DEL PERU, de fecha de suscripción 19/01/2006, con contrato de explotación. Cabe precisar que no se superpone con algún pozo petrolero.

9. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que el área de 296,11 m² (representa el 51,98% de “el predio”), se superpone con zona de playa por lo que constituye bien de dominio

público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas¹, concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF, 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 “Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas”², por lo que no es posible que esta Subdirección realice actos de disposición respecto de ésta área.

10. Que, en relación a “el área” (273,59 m², representa el 48,02% de “el predio”), al encontrarse inscrita a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes y estar superpuesta sobre zona de dominio restringido, corresponde encauzar³ el presente procedimiento y aplicar en dicho extremo lo prescrito en la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 26856”).

11. 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. 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.

12. Que, de acuerdo al ítem vi) del noveno considerando de la presente resolución, “el área” se encuentra dentro del ámbito del Área de Desarrollo Portuario Zorritos, aprobada mediante Decreto Supremo N° 009-2012-MTC del 11 de agosto de 2012.

13. Que, el referido Decreto Supremo, aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Portuario, documento técnico normativo elaborado por la Autoridad Portuaria Nacional, con base a planes maestros en cada puerto y a los planes regionales de desarrollo portuario, desarrolla la estrategia portuaria nacional y tiene como objetivo impulsar, ordenar y coordinar la modernización y sostenibilidad del Sistema Portuario Nacional, en el marco de la política del sector transportes y comunicaciones, de conformidad con el artículo 4° de la Ley N° 27493 – Ley del Sistema Portuario Nacional, modificado por el Decreto Legislativo N° 1022.

14. Que, el artículo 7° del Reglamento de la Ley del Sistema Portuario Nacional, aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2004-MTC, establece que el Plan Nacional de Desarrollo Portuario se basa en criterios técnicos que establecen a mediano y largo plazo los requerimientos del Sistema Portuario Nacional para cumplir los lineamientos de la política portuaria nacional, definiendo las Áreas de Desarrollo Portuario, la infraestructura, accesos e interconexiones con la red nacional de transporte y con el entorno urbano y territorial, así como con otros puertos nacionales y del extranjero, planteando objetivos, estrategias, metas y acciones para su concreción.

15. Que, la vigésimo sexta Disposición Transitoria y Final de la Ley N° 27943- Ley del Sistema Portuario Nacional, modificado por el Decreto Legislativo N° 1022, establece como Áreas de Desarrollo Portuario a aquellos espacios terrestres, marítimos, lacustres y fluviales calificados por la Autoridad Portuaria Nacional como aptos para ser usados en la construcción o ampliación de puertos o terminales portuarios.

16. Que, el artículo 5° de la norma citada en el considerando que antecede, identifica los Bienes de Dominio Público Portuario, señalando que están formados por los terrenos, inmuebles, las infraestructuras y las instalaciones incluyendo los equipamientos especiales afectados a las actividades portuarias, estableciendo

¹Artículo 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.

²Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es:

(...)

2) Los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables.

³Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

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

además en su artículo 10° que los Bienes de Dominio Público Portuario, son imprescriptibles, inembargables e inalienables.

17. Que, en virtud de lo señalado en los considerandos que anteceden de la presente Resolución, la solicitud de desafectación administrativa y compraventa directa de “el predio” deviene en improcedente por encontrarse “el área” constituido como un bien de Dominio Público Portuario del Estado de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable otorgada en favor de la Autoridad Portuaria Nacional, de conformidad con los artículos 5° y 10° de la Ley N° 27943- Ley del Sistema Portuario Nacional, modificado por el Decreto Legislativo N° 1022 así como el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”, motivo por el cual no puede ser materia de disposición alguna por parte de esta Superintendencia.

18. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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, la Directiva N° DIR-0002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 229-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELIZABETH CCAYANCHIRA ZEVALLOS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario