

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0595-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 972-2016/SBNSDDI en el que se sustenta la desafectación administrativa de zona de dominio restringido y la venta directa a favor de **JORGE LUIS MARCHAN RAMÍREZ** y **MARILENY GUERRERO FRIAS**, del predio de 304,01 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector denominado Costa Verde, lado playa, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrita a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la Partida Registral n.º 11024788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral n.º IX – Sede Piura, anotado con CUS n.º 102741 (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.

2. Que, mediante Carta n.º 446-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD [S.I n.º 01132-2020 (foja 01)], la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes derivó a esta Superintendencia el pedido de venta directa formulado por **Jorge Luis Marchan Ramírez** (fojas 06 al 08) en virtud de la causal b) del artículo 77º del derogado D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, para la “**Construcción de un Establecimiento de Hospedaje y Restaurant Turístico**” (en adelante, “Proyecto”); al encontrarse “el predio” en Zona de Dominio Restringido. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia fedateada memoria descriptiva de noviembre de 2011 (fojas 57); y, **b)** copia simple Resolución Directoral Regional n.º 006-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitido el 12 de marzo de 2015 por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes [en adelante, “la Resolución DIRCETUR” (foja 207 al 209)].

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 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 del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el numeral 5.8 de la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” (en adelante “la Directiva”), prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º de “el Reglamento” y 5.4 de “la Directiva”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222º de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva”.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 222º de “el Reglamento” y numeral 5.6 de “la Directiva”.

7. Que, el procedimiento de desafectación administrativa respecto de predios ubicados en la zona de dominio restringido<sup>1</sup> para su posterior venta directa se encuentra regulado en el artículo 18 del Reglamento de la Ley n.º 26856, aprobado mediante D.S. n.º 050-2006-EF (en adelante, “Reglamento de la Ley de Playas”), el cual 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.

8. Que, el ítem 6 del numeral 6.2 del artículo 6º de “la Directiva”, establece los requisitos de forma que debe contener toda solicitud de compraventa directa de un predio ubicado en zona de dominio restringido, siendo los siguientes: **i)** presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley n.º 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido (en adelante, “Ley de Playas”) y su Reglamento; y, **ii)** la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

9. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el séptimo considerando de la presente resolución, debiendo para ello, los administrados cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando anterior.

### **Respecto a la evaluación formal**

10. Que, el artículo 188º y 189º de “el Reglamento” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo,

<sup>1</sup> El artículo 2º de la “Ley N° 26856” considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

11. 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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe de Brigada n.º 00186-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2017 (fojas 244 al 246), el cual determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** Se superpone gráficamente en su totalidad (100%) sobre el predio inscrito a favor del Estado Peruano - Gobierno Regional de Tumbes en la Partida Registral n.º 11024788 de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral n.º I - Sede Piura, con CUS n.º 102741; **ii)** Se ubica gráficamente en su totalidad sobre el ámbito de la Zona de Dominio Restringido, de acuerdo a la información técnica correspondiente a la Playa Zorritos con fecha de levantamiento noviembre y diciembre de 2008, consignada mediante Carta n.º V.200-1771 de fecha 22 de agosto de 2013, por parte de la Dirección de Hidrografía y Navegación de la DICAPI, y del Certificado de Búsqueda Catastral del 09 de mayo de 2012; **iii)** Se ubica gráficamente en su totalidad sobre los siguientes lotes de contratos petroleros: **a)** Parcialmente en 186,37 m<sup>2</sup> o 61.30% sobre el ámbito del Lote Z-1, con contrato vigente de licencia para la explotación de Hidrocarburos que celebran PERUPETRO S.A. y BPZ Exploración & Producción SRL; y **b)** Parcialmente en 117,64 m<sup>2</sup> o 38.70% sobre el ámbito del Lote XX, con contrato vigente de licencia para la explotación de Hidrocarburos que celebran PERUPETRO S.A. y PETROLERA MONTERRICO S.A.

13. Que, mediante el Oficio n.º 522-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2018 (fojas 268 y 269), se informó al señor Jorge Luis Marchan Ramírez, lo siguiente: **i)** “la Resolución DIRCETUR” aprueba el “Proyecto” sobre un área de 303,76 m<sup>2</sup> la cual difiere del área de “el predio”, razón por la cual se requirió la confirmación del área que será materia de venta; **ii)** La presentación del pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar donde se ubica “el predio”, con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa, de acuerdo con el último párrafo del mencionado artículo 18º del “Reglamento de la Ley de Playas”; **iii)** Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de “la Resolución DIRCETUR” o en su defecto una declaración jurada acerca de la autenticidad de la referida resolución; y **iv)** la participación del cónyuge o acreditación que se haya producido la disolución del vínculo matrimonial o el régimen de separación de bienes; para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de 04 días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente. El referido oficio fue notificado el 14 de marzo de 2018, en consecuencia, su fecha de vencimiento es el 10 de abril de 2018.

14. Que, con escrito presentado el 03 de abril de 2018 [S.I. n.º 11498-2018 (foja 270)], **JORGE LUIS MARCHAN RAMÍREZ** y **MARILENY GUERRERO FRIAS (en adelante “los administrados”)**, dentro del plazo otorgado, señalan que tienen conocimiento que en “la Resolución DIRCETUR” se indica como área 303,76 m<sup>2</sup> y confirma su pedido de venta directa sobre dicha área, asimismo, que se encuentran inmersos en el artículo 18 del “Reglamento de la Ley de Playas”, y, adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia legalizada del Informe n.º 116-MPCVZ/SCyOT-FBV-2018 emitido el 26 de marzo de 2018 por la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (foja 273); **b)** Copia fedateada de “la Resolución DIRCETUR” (fojas 274 al 276); y **c)** Original de Partida de matrimonio (foja 277).

15. Que, mediante el Informe de Brigada n.º 1411-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2018 (fojas 279 y 280), con el cual se realizó la calificación formal del presente procedimiento, se concluyó lo siguiente: **i)** “el predio”, si bien es cierto constituye un bien de dominio público del Estado, se ha determinado que “los administrados” se encuentran inmersos dentro de la causal a) de desafectación y adjudicación estipulado en el artículo 18º “Reglamento de la Ley de Playas”, por lo que de cumplir con la causal de venta invocada, se procederá a su desafectación a fin de que sea considerado de libre

disponibilidad; **ii)** “los administrados” han cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de la entonces Directiva n.º 006-2014/SBN; y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

### **Respecto a la calificación sustantiva**

**16.** Que, el artículo 190º de “el Reglamento” en relación a la calificación sustantiva, señala que, con la documentación proporcionada por el solicitante, 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.

**17.** Que, habiéndose cumplido con presentar los requisitos formales de la causal invocada, el 01 de marzo de 2019, especialistas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, realizaron la inspección de “el predio”, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica n.º 53-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2019 (fojas 283 al 286) complementado con los Informes Preliminares nros. 1296-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2021 (fojas 294 al 296) y 1632-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2021 (foja 297), se advirtió lo siguiente: **i)** Se encuentra ocupado en su totalidad por el Hospedaje Marbella de propiedad de “los administrados”, **ii)** La edificación es de dos pisos, la cual cuenta con los servicios básicos (luz, agua y desagüe), **iii)** La construcción total de la infraestructura abarca un área total de 520,80 m<sup>2</sup>, por lo que señalan que la diferencia del área ocupada será solicitada en compra al Gobierno Regional con funciones transferidas; y **iv)** El área detallada en “la Resolución DIRCETUR” (303,76 m<sup>2</sup>), se encuentra dentro del margen de tolerancia catastral relacionado al ámbito inscrito en la Partida Registral n.º 11024788 (304,01 m<sup>2</sup>) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral n.º I – Sede Piura, por lo que en adelante esta última área será materia de evaluación.

**18.** Que, mediante Informe de Brigada n.º 01086-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021 (fojas 298 al 301), se realizó la calificación sustantiva favorable determinándose, que: **i)** “El predio” constituye un bien de dominio público del estado al encontrarse en la zona de dominio restringido; **ii)** “Los administrados” han acreditado que requieren la adjudicación de “el predio” para desarrollar un proyecto de interés regional que tiene una finalidad turística y recreacional, la cual contempla las vías de acceso a la playa; **iii)** El pedido de venta directa respecto de “el predio” presentada por “los administrados” se subsume en la causal a) del artículo 18 de “el Reglamento” para la desafectación administrativa y su posterior disposición; y **iv)** “Los administrados” han cumplido con presentar los requisitos formales enumerado en el literal n) del numeral 6.2 de la entonces Directiva n.º 006-2014/SBN y las previstas en el último párrafo del artículo 18 del “Reglamento de la Ley de Playas”.

**19.** Que, además si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por Gobierno Regional de Tumbes, también lo es que este se encuentra ubicado dentro de la Zona de Dominio Restringido, la cual se encuentra bajo la competencia del Estado, representado por esta Superintendencia, pues es la entidad encargada de velar por el cumplimiento de su finalidad: “*playas públicas para el uso libre de la población*” así como para otorgar derechos sobre estos terrenos ya sean de administración o adjudicación, previa desafectación; de conformidad con lo señalado en el artículo 11º y 18º del “Reglamento de la Ley de Playas”, razón por esta Superintendencia es la competente para evaluar la solicitud formulada por “los administrados”.

**20.** Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar su petitorio de venta directa 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” concordado con el ítem 2) del numeral 5.6 de “la Directiva”, el cual prevé como causal de venta directa la 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, asimismo, la declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

**21.** Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde determinar si el procedimiento de desafectación de zona de dominio restringido y venta directa promovida por “los

administrados” se encuentra inmersos en el literal a) del artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”, concordado con lo prescrito en el ítem 6 del numeral 6.2 del artículo 6° de “la Directiva”, de lo que de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada:

### ***Sobre el cumplimiento de los requisitos previstos para la causal de venta directa invocada***

#### ***a) Respecto a la ejecución de un proyecto de interés nacional o regional***

21.1A fojas 274 al 276 consta “la Resolución DIRCETUR”, que resuelve en su artículo segundo y tercero, aprobar la viabilidad del proyecto de Interés Turístico Regional Sectorial, del terreno de 303,76 m<sup>2</sup> ubicado en el Sector Costa Verde Lado de Playa, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes; y en su artículo cuarto precisa que la ejecución del “Proyecto” deberá ser cumplido en un plazo de dos (02) años, por lo que se cumple el presente requisito, ya que se ejecutará un proyecto de interés regional.

#### ***b) La aprobación y declaración de la ejecución del proyecto debe haber sido realizada por entidad competente***

21.2“La Resolución DIRCETUR” fue suscrita por la entonces Directora Regional Liseth Moreno Córdova, de conformidad con el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional Tumbes, aprobado mediante Ordenanza Regional n.º 004-2013-GOB.REG.TUMBES-CR emitida el 15 de julio de 2013, concordada con la delegación de facultad otorgada a la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo, mediante la Resolución Ejecutiva Regional n.º 00000555-2013/GOBIERNO REGIONAL TUMBES – P del 11 de noviembre del 2013 conferida por el Gobierno Regional de Tumbes, respecto a las facultades establecidas en los literales d) y q) de la ley n.º 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, que establece como funciones de los Gobiernos Regionales, el promover el desarrollo turístico mediante el aprovechamiento de las potencialidades regionales; así como organizar y conducir las actividades de promoción turística de la región en coordinación con las organizaciones de la actividad turística y gobiernos locales y en mérito a su autonomía conferida por ley, razón por la cual se tiene que, la conformidad fue brindada por la autoridad competente.

#### ***c) El proyecto tiene que perseguir un fin turístico y recreacional***

21.3“Los administrados” pretenden la venta directa de “el predio” para la ejecución del **Proyecto de Interés Turístico de Interés Regional** que consistirá en la “**Construcción de un Establecimiento de Hospedaje y Restaurant Turístico**, finalidad que se encuentra prescrita en el literal a) del artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”, que establece que procede la adjudicación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos cuando la adjudicación sea solicitada entre otros para la ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, por lo que se tiene por cumplido el presente requisito.

#### ***d) Se contemple el acceso a vías***

21.4De acuerdo a la normativa señalada en el octavo considerando de la presente resolución, se debe de contar con el pronunciamiento tanto de la Municipalidad Distrital y Provincial, respecto de las vías de acceso a la playa, en ese sentido, se tiene lo siguiente:

### *Respecto a la Municipalidad Distrital*

El distrito de Zorritos es la capital<sup>2</sup> de la provincia de Contralmirante Villar, de acuerdo al artículo 5° de la Ley n.° 9667<sup>3</sup>, por lo que será suficiente el pronunciamiento de la Municipalidad provincial de Contralmirante Villar.

### *Respecto a la Municipalidad Provincial*

A fojas 276 del expediente obra el Informe n.° 116-MPCVZ/SCyOT-FBV-2018 del 2 de marzo de 2018, mediante el cual el Subgerente de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos, señala que “el predio” colinda por el frente con un camino carrozale (acceso a la playa) que se encuentra en la misma manzana que el citado predio, por lo que está respetando el plan director 2001-2010 con el que vienen laborando, siendo así, se concluye que el Proyecto contempla el acceso a vías, y, en consecuencia se cumple con el presente requisito.

**22.** Que, por lo antes expuesto, se considera que “los administrados” han cumplido con acreditar el cumplimiento de los requisitos para la procedencia de la venta directa invocada.

### ***Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego***

**23.** Que, mediante Memorándum n.° 00167-2022/SBN del 10 de diciembre de 2021 (foja 317) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa en mérito del “Reglamento de la Ley de Playas”, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8 de “la Directiva” concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA.

### **Sobre el depósito en garantía de respaldo de la solicitud**

**24.** Que, mediante Oficio n.° 05276-2021/SBN-DGPE-SDDI notificado el 15 de diciembre de 2021 (fojas 318 y 319), se comunicó a “los administrados” sobre la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa; asimismo, se solicitó el depósito de dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de que se respalde su interés en el presente procedimiento de venta directa, de conformidad con lo señalado en el artículo 188° de “el Reglamento”, otorgándole para ello el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación del oficio, bajo apercibimiento de declarar el abandono del presente procedimiento, de conformidad con el numeral 194.2 del artículo 194 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley n.° 27444”, siendo su plazo de vencimiento el 29 de diciembre de 2021.

**25.** Que, con escrito s/n presentado el 28 de diciembre de 2021 [S.I. n.° 33027-2021 (foja 320)], dentro del plazo otorgado, “los administrados” adjuntaron la constancia de pago en la cuenta de esta Superintendencia por el valor de S/ 8 800.00 (Ocho Mil Ochocientos y 00/100 Soles), depósito que fue confirmado por el Sistema Administrativo de Tesorería – SAT con Memorándum n.° 00004-2022/SBN-OAF-SAT del 04 de enero del 2022 (foja 323).

### **Sobre la valuación comercial del predio**

<sup>2</sup> D.S. N.° 019-2003-PCM – Reglamento de la Ley N.° 27795, Ley de Demarcación Territorial y Organización Territorial

(...)

Artículo 4°.- De las Defunciones

(...)

b) Capital.- Es el centro poblado o núcleo urbano en el cual se instala la sede administrativa de un gobierno local o regional. En provincias de gran dinámica urbana, el distrito cercado es sede de los gobiernos municipales.

<sup>3</sup> Creando el Departamento de Tumbes y las provincias de Zarumilla, Tumbes y Contralmirante Villar en el mismo departamento.

26. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.12 de “la Directiva”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual mediante el Oficio n.º 0520-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 11 de abril de 2022 [S.I. n.º 10182-2022 (foja 341)], con el cual se emite el Informe Técnico de Tasación n.º 02207-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 06 de abril de 2022 (fojas 342 al 356), en mérito del cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 34 674,88 (Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Setenta y Cuatro y 88/100 Dólares Americanos).

27. Que, evaluada la documentación remitida, a través del Informe Brigada n.º 00398-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo de 2022 (fojas 358 al 362), se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

### **Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa**

28. Que, el numeral 224.1 del artículo 224º “el Reglamento” y 6.13 de “la Directiva” prescribe que, un extracto de la solicitud de compraventa directa con el precio a valor comercial es publicado por única vez, en el Diario Oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, así como en la página web de la entidad.

29. Que, mediante Oficio n.º 01639-2022/SBN-DGPE-SDDI notificado el 23 de mayo de 2022 (foja 363) a “los administrados”, se hizo de conocimiento el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región en donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la publicación. Se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, venció el 30 de mayo de 2022.

30. Que, mediante la solicitud de ingreso n.º 13721-2022 presentada el 24 de mayo de 2022 (foja 381), “los administrados” remiten el aviso de publicación realizado en el Diario “Correo”, publicado ese mismo día, en ese sentido, se concluye que se ha cumplido con la publicidad del procedimiento de venta directa dentro del plazo otorgado. En consecuencia, el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros venció el 07 de junio de 2022.

31. Que, asimismo, se debe señalar que, en la página web de esta Superintendencia, el procedimiento de venta fue publicado el 02 de junio de 2022; además, mediante Memorando n.º 00709-2022/SBN-GG-UTD del 08 de junio de 2022 (foja 383), la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (UTD), señaló que no se ha presentado oposición alguna por parte de terceros, por lo que es factible proseguir con la venta.

### **Sobre procesos judiciales**

32. Que, se debe precisar que conforme a lo detallado en el numeral 3.3 del Informe Preliminar n.º 01296-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2021 (fojas 294 al 296), consultada las bases gráficas de Procesos Judiciales que obran en esta Superintendencia, se verificó que sobre “el predio” no recae sobre procesos judiciales.

### **Respecto de la desafectación administrativa y aprobación del acto solicitado**

33. Que, de acuerdo con el numeral 6.19.5 de “la Directiva”, para el caso de venta directa de predios ubicados en la zona de dominio restringido, como el caso en concreto, la resolución que emita esta Subdirección debe disponer la desafectación administrativa y a continuación aprueba la venta; además dicha resolución debe precisar la sanción de reversión al dominio del Estado y su reincorporación a la zona de dominio restringido, en caso que no se concrete la venta o, si luego de adjudicado el predio, el/la comprador(a) incumple con la finalidad para la cual se le vendió dicho predio, conforme el artículo 18º del

“Reglamento de la Ley de Playas”, se revertirá al dominio del Estado y se reincorporará a la zona de dominio restringido, sin obligación de reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6.19.5 de “la Directiva”.

34. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, habiéndose determinado en el presente procedimiento que “los administrados” han dado cumplimiento a los requisitos para la procedencia de la venta directa sustentada en el numeral 2 del artículo 222 de “el Reglamento” concordado con el ítem 2) del numeral 5.6 de “la Directiva”, así como los previstos en la “Ley de Playas”, el “Reglamento de la Ley de Playas” y el ítem 2 y 6 del numeral 3 del artículo 6.2 de “la Directiva”, y contando con la conformidad del Superintendente, corresponde aprobar la desafectación administrativa de la zona de dominio restringido y la venta directa de “el predio” a favor de “los administrados”, a través de la aprobación de la presente resolución.

35. Que, en virtud de la normativa citada en el trigésimo tercer considerando de la presente resolución, “los administrados” solo podrán destinar “el predio” a la **“Construcción de un Establecimiento de Hospedaje y Restaurant Turístico”**, el cual deberá ser ejecutado en un plazo de dos (02) años, de acuerdo a lo señalado en el artículo cuarto de “la Resolución DIRCETUR”, que serán contabilizados a partir de la suscripción del contrato de compra venta.

36. Que, se debe señalar que en caso no se concrete la venta o, si luego de adjudicado “el predio”, “los administrados” varíen o incumplan con la finalidad para la cual se les transfirió se revertirá al dominio del Estado y se reincorporará a la zona de dominio restringido, sin obligación de reembolso alguno a favor del adjudicatario por alguna mejora o pago que hubiere efectuado, conforme al artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”.

37. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6.19.7 de “la Directiva”, la resolución que aprueba la desafectación de predios ubicados en zona de dominio restringido al constituir un bien de dominio público, debe ser publicada en el diario Oficial El Peruano, cuyo costo será asumido por “el administrado”, debiendo ingresarse a la empresa editora en un plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la misma, caso contrario se dará por concluido el procedimiento sin que haya operado la desafectación y la venta, dejándose sin efecto la resolución de venta mediante otra resolución administrativa.

### **Del pago del precio de “el predio”**

38. Que, de conformidad con el artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal y el sub numeral 6.20.1 de “la Directiva”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “los administrados”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice “el administrado” deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

39. Que, en caso que “los administrados” deseen cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

40. Que, en el supuesto que “los administrados” no comuniquen acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento” y el sub numeral 6.20.1 de “la Directiva”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

41. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “los administrados” deberán abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151, Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN, Ley n.º 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 050-2006-EF, sus modificatorias, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG e, Informe Técnico Legal n.º 0666-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2022.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar la **DESAFECTACIÓN** del predio de 304,01 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector denominado Costa Verde, lado playa, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrita a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la Partida Registral n.º 11024788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral n.º IX – Sede Piura, anotado con CUS n.º 102741, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Aprobar la **VENTA DIRECTA** en mérito del artículo 18º del Reglamento de la Ley n.º 26856, aprobado por el Decreto Supremo n.º 050-2006-EF, a favor de **JORGE LUIS MARCHAN RAMÍREZ** y **MARILENY GUERRERO FRIAS** del predio de 304,01 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector denominado Costa Verde, lado playa, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrita a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la Partida Registral n.º 11024788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral n.º IX – Sede Piura, anotado con CUS n.º 102741, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**TERCERO:** El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 34 674,88 (Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Setenta y Cuatro y 88/100 Dólares Americanos)**, conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

**CUARTO:** Los señores **JORGE LUIS MARCHAN RAMÍREZ** y **MARILENY GUERRERO FRIAS** tiene un plazo de dos (02) años contabilizados desde la suscripción del contrato de compraventa para la “**Construcción de un Establecimiento de Hospedaje y Restaurant Turístico**”, de acuerdo a lo indicado en la Resolución Directoral Regional n.º 006-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitido el 12 de marzo de 2015 por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes. En caso que no se concrete la venta o, si luego de adjudicado el predio, el/la comprador(a) incumple con la finalidad para la cual se le vendió dicho predio, conforme el artículo 18º del “Reglamento de la Ley de Playas”, se revertirá al dominio del Estado y se reincorporará a la zona de dominio restringido, sin obligación de reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6.19.5 de “la Directiva”.

**QUINTO:** En caso **JORGE LUIS MARCHAN RAMÍREZ** y **MARILENY GUERRERO FRIAS**, deseen cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en la parte considerativa de la presente resolución. En el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia

el acogerse a la forma de pago antes prevista ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

**SEXTO:** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **JORGE LUIS MARCHAN RAMÍREZ** y **MARILENY GUERRERO FRIAS**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

**SÉPTIMO:** Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

**Regístrese y comuníquese. -**  
**P.O.I n.º 19.1.1.11**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**