



RESOLUCIÓN N° 1002-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 906-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARMEN JANET CASTRO NAVARRETE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 520 m², ubicado en la Caleta Grau, 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 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 su Reglamento 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto del 2021 (S.I. N° 21815-2021), el cual Gobierno Regional de Tumbes remite el pedido de **CARMEN JANET CASTRO NAVARRETE** (adelante “la administrada”), por el cual solicita la venta directa de “el predio”, sustentado su requerimiento en la causal a) del 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”)(fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del Informe Legal N° 097-2021/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-VNA del 11 de agosto del 2021, emitido por el Gobierno Regional (fojas 2); **2)** copia de la solicitud de desafectación y venta directa suscrita por “la administrada” (fojas 3); **3)** copia del documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 4); **4)** copia de plano de localización y ubicación (fojas 5); **5)** copia de gráfico con coordenadas (fojas 6); **6)** copia de la memoria descriptiva(fojas 7); **7)** copia de la Carta N° 070-2021-SGCyOT-MPCVZ del 15 de junio del 2021, emitido por la Municipalidad Provincial de contralmirante Villar - Zorritos (fojas 8); **8)** copia del Oficio N° 051-2021/GOG.REG.TUMBES-GRDE-DIRCETUR-DR del 19 de mayo de 2021, emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y turismo de Tumbes (fojas 9); **9)** copia de la Resolución N° 00000013-2021/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT. del 19 de junio de 2021, emitida por el Gobierno Regional de Tumbes (fojas 10-12); y, **10)** copia del Anexo 1 – Cronograma de ejecución física del proyecto (fojas 13).

4. Que, corresponde evaluar la solicitud de "la administrada" en el marco de la legislación especial de Playas, siendo que en artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas", se establecen las causales de procedencia de desafectación y ulterior adjudicación especificadas en el citado artículo.

5. Que, por su parte el ítem 6 del numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" estipula que para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido con el objeto de ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26856, el/la solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y el documento previsto en el inciso 2 del artículo 222 y el inciso 2 del numeral 223.2 del artículo 223 del Reglamento y el inciso 2 del numeral 6.2 de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN", para acreditar la declaración del proyecto como de interés nacional o regional.

6. Que, el numeral 6.2) 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

7. 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.

8. 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.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "*Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...*", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, como resultado de la evaluación de la documentación técnica adjunta por "la administrada" se obtuvo un polígono con un área gráfica de 519,72 m² y un perímetro de 120,80 ml, la cual discrepa del área de 520,00 m², teniendo en cuenta el área gráfica resultante, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01426-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2021 (fojas 14-28); en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la Partida N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, el cual tiene Título pendiente de calificación N° 2561063-2021, signado con CUS 49664, predio matriz, que comprende zona de dominio restringido de competencia de la SBN según lo dispuesto en el Artículo 2 de la parte Resolutiva de la Resolución Ministerial N° 0205-2016- MINAGRI del 16/05/2016 que aprueba la transferencia de dominio a favor del actual titular.
- ii) En la Partida N° 04001365, obran inscritas Anotaciones de demandas y preventivas en los Asientos Nros. D00001, D00003, D00026, D00004 y D00009 respecto las que no se han

- identificados áreas gráficas y su relación gráfica con “el predio”.
- iii) La documentación técnica presentada (Plano de Ubicación y Localización Lámina 01 de setiembre de 2020, con coordenadas UTM DATUM PSAD56 y Memoria descriptiva de julio de 2021) no cuentan con firma del responsable técnico, por lo que, de ser necesario “la administrada” deberá presentar documentación técnica que cumpla con las especificaciones técnicas previstas en el artículo 100 de “el Reglamento”.
 - iv) Se encuentra TOTALMENTE en Zona de Dominio Restringido, ya que existe LAM aprobada en el ámbito de interés mediante Resolución Directoral 256-2020/MGP/DGCG de fecha 24 de agosto de 2020 emitida por la DICAPI.
 - v) Se encuentra en el Lote Petrolero Z-1, en el que existe contrato vigente de licencia para explotación de hidrocarburos a favor de la Empresa FRONTERA OFF SHORE.
 - vi) Mediante Resolución Directoral Regional N° 013-2021/GOB.REG.TUMBESDIRCETUR-DR-DT del 19 de mayo de 2021, se aprueba la vialidad del Proyecto Turístico de Interés Regional “Hospedaje Grau” presentado por “la administrada” de un predio cuyas coordenadas grafican un polígono que se encuentra rotado respecto las coordenadas de “el predio” según documentación técnica presentada, denotando deficiencias en los datos técnicos de georreferenciación.
 - vii) Mediante Carta N° 070-2021-SGCyOT-MPCVZ del 15 de junio del 2021, la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos, informa que el predio de 520,00 m² ubicado en el sector Caleta Grau, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, el cual forma parte del predio matriz Pan Viejo, inscrito en P.E. N° 04001365 O.R Tumbes, de propiedad del Estado – Gobierno Regional de Tumbes, no se encuentra dentro de los accesos a la Playa Caleta Grau.

12. Que, en tal sentido se determinó que el predio se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y se superpone con zona de dominio restringido; virtud de lo expuesto se procedió a la calificación formal de la solicitud de adjudicación de “la administrada”, por lo que se emitió el Oficio N° 01182-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 08 de abril de 2022 (fojas 29-30), en adelante “el Oficio”, con el que se le solicitó a cumplir con lo siguiente:

- a. En atención al ítem iii) del considerando precedente de la presente Resolución, a fin de continuar con el trámite respectivo deberá subsanar las observaciones advertidas; razón por la cual deberá corregir la documentación técnica presentada, presentando los documentos siguientes:
 - 1. Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área corregida.
 - 2. Plano de ubicación del área corregida.
 - 3. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área solicitada.
- b. Las coordenadas consignadas en la Resolución N° 0000013-2021/GOG.REG.TUMNESDIRCETUR-DR.DT. del 19 de mayo de 2021, emitida por el Gobierno Regional de Tumbes, mediante la cual se aprueba la viabilidad del Proyecto Turístico de Interés Regional “Hospedaje Grau” grafican un polígono que se encuentra rotado respecto las coordenadas de “el predio” según documentación técnica presentada, denotando deficiencias en los datos técnicos de georreferenciación; en ese sentido, deberá cumplir con efectuar las aclaraciones correspondientes.
- c. Deberá cumplir con adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Distrital donde se ubique el área a solicitar, 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 que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley N° 26856; ello en atención al último párrafo del artículo 18° “el Reglamento de la Ley de Playas”; y,
- d. Finalmente, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales.

Para lo que se le otorgó un 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, 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”.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 23 de mayo de 2022, en el domicilio consignada por “la administrada” en su solicitud; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 21.3¹ del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 09 de junio del 2022.

14. Que, mediante escrito s/n presentado el 03 de junio de 2022 (S.I. N° 14717-2022)(fojas 30-32), dentro del término del plazo otorgado, “la administrada” adjunta documentación que se detalla a continuación: **a)** copia del plano perimétrico, ubicación y localización, suscrito por Máximo Enrique Aybar Bazan; y, **b)** copia de la memoria descriptiva, suscrita por el Ing. Civil Máximo Enrique Aybar Bazan con CIP N° 112544.

15. Que, en virtud de la normativa descrita en el cuarto y quinto considerando de la presente Resolución, corresponde que esta Subdirección determine si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

1. Presentar documentación técnica corregida (planos y memorias descriptivas), debidamente firmados por el profesional técnico; al respecto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00776-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 del 06 de junio del 2022 (fojas 33-34), en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** “la administrada” cumplió con subsanar únicamente las observaciones descritas en el literal a) del considerando décimo primero de la presente Resolución; toda vez que, verificada la documentación técnica presentada cumple con las especificaciones técnicas previstas en el artículo 100° de “el Reglamento”; obteniendo un área gráfica de 520,00 m² y un perímetro 120,80 ml. Asimismo, se deja constancia que la poligonal obtenida se encuentra ligeramente rotada en dos vértices respecto la poligonal materia de la previa evaluación técnica, sin embargo, esta no altera las conclusiones que obra en el Informe Preliminar N° 1426-2021/SBN-DGPESDDI de fecha 05 de octubre 2021, respecto los ítems i), ii), iv), v), vi) y vii) descritos en el considerando décimo primero de la presente Resolución; por lo tanto, “la administrada” cumplió con subsanar la primera observación.
2. Aclarar y/o corregir las coordenadas consignadas en la Resolución N° 0000013-2021/GOG.REG.TUMNES-DIRCETUR-DR.DT. del 19 de mayo de 2021: al respecto, “la administrada” no ha cumplido con presentar nueva Resolución que consigne las coordenadas correctas conforme la documentación técnica adjunta a su solicitud, razón por la cual, no cumplió con subsanar la segunda observación
3. Adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Distrital donde se ubique el área a solicitar 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 que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley N° 26856; ello en atención al último párrafo del artículo 18° “el Reglamento de la Ley de Playas”; sobre el particular “la administrada” no ha cumplido con presentar el citado pronunciamiento de la Municipalidad Distrital donde se ubica “el predio”; por tanto, no cumplió con subsanar la tercera observación; y,
4. Presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; al respecto “la administrada” no presentó la citada Declaración Jurada; razón por la cual no cumplió con subsanar la cuarta observación.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado las observaciones dos, tres y cuatro de “el oficio”.

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal (...)

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

16. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la observación realizadas en “el Oficio”, debiendo,por tanto, declarar inadmisibile su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos en “el Reglamento”, en tanto que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Brigada N° 00841-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1092-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **CARMEN JANET CASTRO NAVARRETE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- **COMUNICAR** a la Procuraduría Publica, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

CUARTO.- 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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario