

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0078-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1008-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MÁNCORA** mediante la cual tramita la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO** a ejecutarse en el predio de 56 929, 25 m², que forma parte uno de mayor extensión ubicado en la playa “El Amor”, en el distrito de Máncora, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11066745 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura y anotado con CUS n.º 82556; (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 22 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Resolución n.º 0906-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2018, (en adelante “la Resolución”) esta Superintendencia aprobó la reasignación de la administración

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

de “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Máncora, por un plazo indeterminado, a fin que se desarrolle el proyecto denominado “**Boulevard Turístico en la playa “El Amor”, distrito de Máncora, provincia de Talara – Piura**” (en adelante “el proyecto”). Dicho acto quedó condicionado a que la mencionada comuna, en el plazo de dos (2) años cumpla con la presentación del expediente de “el proyecto”, conforme consta en el asiento D00002 de la partida n.º 11066745 del Registro de Predios de Sullana;

4. Que, asimismo, mediante Resolución n.º 0005-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de enero de 2021 (en adelante “la Resolución ampliada”) esta Superintendencia aprobó entre otros, ampliar el plazo para la presentación de “el proyecto” hasta el **29 de diciembre de 2022**, conforme consta en el asiento n.º D00003 de la partida n.º 11066745 del Registro de Predios de Sullana;

5. Que, mediante Oficio n.º 208-2022-MDM-ALC (Solicitud de Ingreso n.º 18904 y 18964-2022) presentado el 15 y el 18 de julio de 2022 a la mesa de partes virtual y física, respectivamente, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MÁNCORA**, representado por el entonces alcalde José Alexander Ramírez Granda (en adelante “la Municipalidad”) solicitó ampliación del plazo para la presentación del expediente a ejecutarse en “el predio” hasta que esta Superintendencia haya reivindicado judicialmente “el predio” a los supuestos propietarios que vienen reclamando parte de la titularidad de “el predio”, señaló que debido a los procesos judiciales existentes no se ha permitido avanzar con el ciclo de la inversión, para lo cual adjuntan entre otros adjuntando, **i)** copia de la Resolución n.º 0005-2021/SBN-DGPE-SDAPE; **ii)** copia de la Resolución n.º 0906-2018/SBN-DGPE-SDAPE; **iii)** copia del Oficio n.º 02643-2021/SBN-GG-UTD; **iv)** Memorándum n.º 01657-2021/SBNPP, que detalla cinco (5) procesos judiciales que se encontrarían inmersos en “el predio”;

6. Que, en atención a lo informado por “la Municipalidad” profesionales de esta Subdirección procedieron a revisar las bases graficas de Procesos Judiciales con la que cuenta esta Superintendencia, advirtiéndose que “el predio”, se superpone con el polígono del proceso judicial Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009), dicha información es concordante con lo informado por la Unidad de Tramite Documentario de esta Superintendencia a “la Municipalidad” con Oficio n.º 01052-2022/SBN-GGUTD del 27 de abril de 2022, en el que señala entre otros lo siguiente:

“(…) Al respecto, realizada la búsqueda en la Base Gráfica de Procesos Judiciales, teniendo como referencia el área reasignada (56 929,25 m²), se ha identificado que el área materia de consulta, se superpone parcialmente con el polígono del proceso judicial con Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009). En ese sentido, se ha determinado que existe un proceso judicial que se superpone parcialmente con el área materia de consulta (56 929,25 m²), de la cual se aprecia que el 41% no recae sobre proceso judicial y el 59 % si recae sobre proceso judicial. (...)”

7. Que, mediante Memorándum n.º 03970-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de setiembre de 2022, esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre el único proceso judicial que recae sobre “el predio” [Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009)], a fin de obtener información actualizada (materia, órgano jurisdiccional, demandante, demandado, estado situacional), si cuenta con medidas cautelares u otros. Obteniendo como respuesta el Memorándum n.º 01512- 2022/SBN-PP del 12 de setiembre de 2022, que señala entre otros, que el proceso judicial corresponde a la materia Impugnación de resolución administrativa, el demandante es el Gobierno Regional de Piura, como Litisconsorte esta Superintendencia y cuyo demandado es Luis Guillermo Nikaido Onaga;

8. Que, mediante el Oficio n.º 07522-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de setiembre de 2022 (en adelante “el Oficio 1”), notificado el mismo día a través de la casilla electrónica, esta Subdirección informó a “la Municipalidad” lo siguiente:

- i)** De la revisión de las bases graficas de Procesos Judiciales con la que cuenta esta Superintendencia, se advirtió que “el predio”, se superpone con el polígono del proceso judicial Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009), dicha información es concordante con lo comunicado a su representada con Oficio n.º 01052-2022/SBN-

GGUTD del 27 de abril de 2022, "(...) se ha determinado que existe un proceso judicial que se superpone parcialmente con el área materia de consulta (56 929,25 m²), de la cual se aprecia que el 41% no recae sobre proceso judicial y el 59 % si recae sobre proceso judicial. (...)";

- ii) En tal contexto, mediante Memorándum n.º 03970-2022/SBN-DGPE-SDAPE se ha procedido a solicitar información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre el único proceso judicial que recae sobre "el predio" [Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009)], a fin de obtener información actualizada. Obteniendo como respuesta el Memorándum n.º 01512- 2022/SBN-PP, que señala entre otros, que el proceso judicial corresponde a Impugnación de resolución administrativa, el demandante es el Gobierno Regional de Piura y como Litisconsorte esta Superintendencia y cuyo demandado es Luis Guillermo Nikaido Onaga, el cual se adjunta a la presente; no obstante, se ha solicitado copia de las piezas más importantes del proceso, como la demanda, contestación de la demanda, entre otros, a fin de conocer mayor información del proceso judicial que se lleva a cabo. Lo cual de ser necesario se informará a su representada;
- iii) Sin perjuicio de ello, a fin de continuar con la evaluación del presente caso, se requiere se sirva: **a)** sustentar la demora y/o retraso de la presentación del expediente del proyecto; **b)** indicar los avances que ha venido realizando la presentación del expediente del proyecto adjuntando la documentación pertinente; **c)** indicar cuál es el estado actual de "el predio" (situación física) adjuntando la documentación respectiva y fotografías; y, **d)** precisar, la razones por las cuales el proceso judicial es un impedimento para la presentación del expediente del proyecto, se debe tener en cuenta que la obligación no es la ejecución del proyecto si no la presentación del expediente, el cual debe contener lo desarrollado en el sub numeral 1) del numeral 153.4) del artículo 153º de "el Reglamento";

Se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más tres (03) por el término de distancia, computados a partir del día siguiente de notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 143º y numeral 1 del artículo 144º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, a fin de que presente la documentación solicitada por esta Subdirección, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud.

9. Que, mediante Memorándum n.º 04054-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de setiembre de 2022, esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia copia de las piezas más importantes del proceso judicial de Impugnación de resolución administrativa. Obteniendo como respuesta el Memorándum n.º 01544- 2022/SBN-PP del 15 de setiembre de 2022, mediante el cual remitió copia de las piezas más importantes del proceso (como la demanda, contestación de la demanda entre otros) recaído en el Expediente n.º 1404-2009 (Legajo 132-2009) que versa sobre "el predio";

10. Que, mediante el Oficio n.º 304-2022-MDM-ALC (Solicitud de Ingreso n.º 25312-2022) presentado el 23 de setiembre de 2022, "la Municipalidad" reitera la solicitud de ampliación del plazo para la presentación del expediente a ejecutarse en "el predio" hasta que el Poder Judicial de por consentido la titularidad de "el predio" a favor de la SBN; asimismo, otorga respuesta a "el Oficio 1" sustentando lo siguiente:

- i) Respecto a la demora y/o retraso de la presentación de expediente del proyecto, señala que, durante el 2021, 2022 se prolongó el estado de emergencia por la Pandemia COVID 19, lo cual disminuyó el presupuesto destinado para proyectos de inversión desde el año 2020 hasta la fecha "la Municipalidad" cuenta (de S/ 400, 000.00 a S/ 200, 000.00 en promedio) requiriéndose según ficha técnica de inversión para la elaboración del expediente técnico un costo de S/ 179, 880.37 que fácilmente se puede deducir, que atenta

contra los proyectos de inversión de “la Municipalidad” por lo que necesita hacer gestiones ante otras entidades públicas como Gobierno Regionales, Ministerios.

- ii) Respecto a los avances que se ha venido realizando, señala que, se realizó las gestiones ante la Sub Región “Luciano Castillo Colonna” para que asuma el financiamiento de los estudios definitivos a nivel de expediente técnico; sin embargo, pasado el tiempo y al comprobar que la Sub Región no ha iniciado ningún trámite para la ejecución del expediente es que realizan una nueva gestión ante el Plan COPESCO del Mincetur, ellos con su experiencia en este tipo de proyectos recomiendan la verificación del saneamiento físico legal de “el predio” dados los eventos ocurridos (procesos judiciales de desalojo) en todo el litoral de las playas del norte que tiene como propietario la SBN y a la Marina de Guerra del Perú.
- iii) Indicar cual es el estado actual de “el predio (situación física) adjuntando la documentación física y fotografías, ante lo cual señala que, “el predio” se encuentra físicamente casi en toda su totalidad libre; siendo cercado por “la Municipalidad” con maderas y alambres de púa en todo su perímetro restante y monumentado; asimismo, indican que el alcalde, el jefe de Infraestructura y el jefe de Catastro, fueron denunciados ante la policía y la fiscalía de Máncora por los presuntos dueños de “el predio” por la presunta comisión de delito contra el patrimonio, en la modalidad de usurpación.
- iv) Precisar las razones por las cuales el proceso judicial es un impedimento para la presentación del expediente, ante lo cual señalan que, la inversión pública en todo el territorio nacional está regulado por el INVIERTE.PE debiendo someterse a las normas teniendo en cuenta lo dispuesto en la Directiva n.º 001-2019-EF/63.01 Directiva General del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, aprobada mediante Resolución Directoral n.º 006-2020-EF/63.01 que tiene que aplicar lo siguiente:

Art. 32. Elaboración y aprobación del Expediente técnico o documento equivalente

32.1 LA UEI antes del inicio de la elaboración del expediente técnico o documento equivalente debe verificar que se cuente con el saneamiento físico legal, los arreglos institucionales o la disponibilidad física del predio o terreno, según corresponda, para garantizar la ejecución de la misma, salvo que, por el tipo de inversión y prestación de servicios durante la operación de los activos generados con la ejecución de la misma; salvo que, por el tipo de inversión, dichos aspectos se desarrollen durante la elaboración del expediente técnico o documento equivalente o en la ejecución física, lo cual debe ser sustentado por la UEI en el Expediente Técnico o documento técnico o documento equivalente (...).”

Señalando que bajo el marco normativo no es posible que las gestiones realizadas a través del MINCETUR – PLAN COPESCO, Gobierno Regional de Piura y otros entes estatales puedan financiar el expediente técnico, tampoco se podría gestionar el financiamiento del estudio definitivo y su ejecución en la modalidad de obras por impuestos, teniendo en cuenta lo dispuesto por la Contraloría General de la República en el ítem 12º del numeral 6.6.1 de la Directiva n.º 012-2016-CG/GPROD “Emisión del Informe previo establecido por el literal j) del artículo 22º de la Ley n.º 27785” que requiere la libre disponibilidad del terreno donde se ejecutará el proyecto; no permitiendo avanzar con el ciclo de la inversión pública o gestionar su ejecución ante el sector privado.

11. Que, mediante el Oficio n.º 09357-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2022 (en adelante “el Oficio 2”), notificado el mismo día a través de la casilla electrónica, esta Subdirección recalcó a “la Municipalidad” que en “el predio” recae un solo proceso judicial [Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009)], tal como lo señala la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorándum n.º 01512-2022/SBN-PP. Asimismo, remitió las piezas más importantes del proceso que mediante Memorándum n.º 01544-2022/SBN-PP, la Procuraduría Pública nos trasladó. Además, se informó que se revisó el aplicativo de Seguimiento de Expedientes Judiciales, a fin de verificar el estado actual del proceso, observándose que la Municipalidad Distrital de Máncora también

formaría parte del proceso judicial, conforme al reporte que se adjuntó. En tal sentido, se le solicitó informar y aclarar si forma parte del proceso judicial del Expediente n.º 1404-2009, asimismo señalar que parte procesal representa y que intereses viene defendiendo, a fin de proseguir con la evaluación de su solicitud;

12. Que, mediante el Oficio n.º 356-2022-MDM-ALC (Solicitud de Ingreso n.º 34762-2022) presentado el 26 de diciembre de 2022, a la mesa de partes virtual “la Municipalidad” señaló que mediante el Oficio n.º 304-2022-MDM-ALC del 23 de setiembre de 2022, han solicitado oportunamente prorroga de ampliación de plazo para presentar el expediente del proyecto, debido que hay limitantes (un porcentaje de “el predio” se encuentra en litigio) para continuar con estudio definitivo a nivel del expediente del proyecto “Mejoramiento de los Servicios Turísticos en la Playa “El Amor de la Ciudad de Máncora, distrito de Máncora, provincia de Talara, departamento de Piura” con código único de inversiones n.º 2482487” el cual beneficiará en un futuro a la población mancorenña y a turistas a nivel nacional; asimismo, adjuntó el Informe n.º 823-2022-DIDU-MDM del 18 de noviembre de 2022;

13. Que, de la información remitida por “la Municipalidad” descrito en los considerandos quinto, décimo y décimo segundo de la presente resolución, se advierte como causa para no presentar el expediente del proyecto la existencia del proceso judicial bajo el Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009), lo cual no le permite avanzar con el ciclo de la inversión que se va a llevar a cabo en “el predio”;

14. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección evaluar los argumentos expuestos por “la Municipalidad”, a fin de determinar si corresponde ampliar el plazo, o en todo caso corresponde suspender el plazo otorgado en las Resoluciones n.ºs 0906-2018 y 0005-2021/SBN-DGPE-SDAPE, para que cumplan con la obligación de presentar el expediente del proyecto a ejecutarse en “el predio”;

15. Que, de conformidad con el subnumeral 153.6 del artículo 153º de “el Reglamento” (en lo que corresponda) y el subnumeral 2.6 del numeral 2) de “la Directiva” el plazo para la presentación del expediente del proyecto, en caso el derecho otorgado se sustente un plan conceptual, es de dos (2) años;

16. Que, en virtud a lo señalado, se advierte que “la Directiva” no regula la ampliación del plazo, en los casos fortuitos o de fuerza mayor, por lo que, nos encontramos ante la existencia de un vacío legal; no obstante la Sexta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” dispone que antes los vacíos normativos son de aplicación supletoria las normas y principios de derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas;

17. Que, además, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia mediante el Informe n.º 128-2015/SBN-DNR del 26 de noviembre de 2015, señaló que *“por causal no imputable al adjudicatario es un supuesto de suspensión del plazo para el cumplimiento de la finalidad de la transferencia otorgada, corresponde aplicar disposiciones normativas contenidas en el código civil”,* la cual puede aplicarse supletoriamente para el presente caso;

18. Que, el artículo 1315º del Código Civil define el caso fortuito o fuerza mayor como la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso;

19. Que, asimismo el literal a) del artículo 257º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General² (en adelante el “TUO de la LPAG”) señala que constituye condiciones eximentes de la responsabilidad por infracciones, el caso fortuito o la fuerza mayor debidamente comprobada;

20. Que, el profesor OSTERLING PARODI señala que el caso fortuito corresponde a hechos de la naturaleza, y la fuerza mayor a actos de autoridad o, en general, a hechos del hombre³, pero en

² Aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

³ OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario, Compendio de Derecho de las Obligaciones, Lima: Palestra Editores SAC 2008, Primera Edición, pág. 827.

ambos casos devienen en insuperables e imprevisibles;

21. Que, conforme a lo dispuesto en las Resoluciones n.ºs 0906-2018 y 005-2021SBN-DGPE-SDAPE, “la Municipalidad” tiene la obligación de presentar el expediente de “el predio” hasta el 29 de diciembre de 2022; no obstante, ha quedado probado que sobre parte de “el predio” existe un proceso judicial bajo el Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009), cuya materia es Impugnación de Resolución Administrativa, en el que figura como demandante el Gobierno Regional de Piura y como Litisconsorte esta Superintendencia y cuyo demandado es Luis Guillermo Nikaido Onaga y de acuerdo a lo señalado por “la Municipalidad” es un impedimento para seguir con la elaboración del expediente técnico, de conformidad con el Art. 32º Directiva n.º 001-2019-EF/63.01 Directiva General del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, aprobada mediante Resolución Directoral n.º 006-2020-EF/63.01;

22. Que, por lo antes expuesto, para que “la Municipalidad” cumpla con la presentación del expediente del proyecto a ejecutarse en “el predio” es indispensable este se encuentre saneado física y legalmente y sea de libre de disponibilidad; por lo que, mientras exista un proceso judicial vigente sobre “el predio”, no podría cumplir con dicha obligación, además dicho proceso judicial no es una causa imputable a “la Municipalidad”; razón por lo cual, resulta necesario suspender el plazo, hasta que se culmine el proceso judicial que se lleva a cabo en el Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009);

23. Que, por otro lado, “la Municipalidad” deberá realizar las coordinaciones correspondientes con la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y ante las entidades pertinentes con la finalidad de formar parte del proceso judicial que se lleva a cabo en el Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009) en su calidad de afectatario y administrador de “el predio” defendiendo el predio estatal, debiendo informar anualmente a esta Superintendencia sobre los avances de las acciones realizadas en el proceso judicial, así como la culminación del mismo;

24. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Aprobar la **SUSPENSION DEL PLAZO** hasta que se culmine el proceso judicial bajo el Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009) que recae parcialmente sobre el predio de 56 929, 25 m², que forma parte uno de mayor extensión ubicado en la playa “El Amor”, en el distrito de Máncora, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11066745 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura y anotado con CUS n.º 82556, por los fundamentos expuestos.

SEGUNDO. - La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MÁNCORA** deberá formar parte en el proceso judicial - Expediente n.º 1404-2009 (Legajo n.º 131-2009), a fin de defender el predio descrito en el párrafo anterior e informar anualmente sobre los avances de las acciones realizadas en el proceso judicial.

TERCERO. - **REMITIR** copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución.

CUARTO .- **REMITIR** copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura, para su inscripción correspondiente.

QUINTO.- DISPONER la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

CARLOS GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales