

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0333-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de abril del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 644-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAIME MARTÍN BERNARDO BALAREZO RIVASPLATA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 715,00 m<sup>2</sup>, ubicado en lado de playa Km 1227-569, km 1227+619, del Balneario Bonanza, 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 (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 artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), 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 Oficio N° 212-2022/GOB.RE.TUMBES-GGR-GRPPAT-JLSO presentado el 20 de mayo de 2022 (S.I. N° 13443-2022), el Gobierno Regional de Tumbes traslada la solicitud de venta directa de **JAIME MARTÍN BERNARDO BALAREZO RIVASPLATA** (en adelante “el Administrado”), con el cual solicita la venta directa de “el predio”, adjuntando la siguiente documentación: **a)** Informe N.° 115-2022/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM de fecha, 09 de mayo de 2022 (fojas 2); **b)** Carta Dirigida al Gobierno Regional de Tumbes de fecha 04 de mayo de 2016 (fojas 3); **c)** Copia de la S.I. 23444-2013 de trámite, dirigido a la SBN de fecha 11 de diciembre de 2013 (fojas 4-5); **d)** Certificado de Posesión N.° 0348, emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar de fecha 18 de marzo de 2016 (fojas 8 y 9); **e)** Carta dirigida al Ministerio de Defensa Marina de Guerra del Perú – Capitanía Guardacostas Marítimas de Zorritos de fecha 19 de febrero de 2009 (fojas 10 y 11); **f)** Carta del Ministerio de Defensa Marina de Guerra del Perú de fecha 06 de mayo de 2009 (fojas 12); **g)** Carta dirigida a Cdte. de la Capitanía de Puerto de Zorritos de fecha 02 de febrero de 2009 (fojas 13); **h)** Pago de impuestos prediales y autoavalúo con la Municipalidad Distrital de Zorritos; Recibo de ingresos a la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, de pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios del año 2015, Copia de HR y PU del año 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005 (fojas 15 al 67); **i)** Contrato de Suministros con Enosa (energía eléctrica) de fecha 01 de febrero de 2012 (fojas 68 al

72); y, **j**) Recibos de Boleta de Venta emitidos por ENOSA de fecha 2012, 2013 (fojas 73 al 78).

**4.** 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.

**5.** Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

**6.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

**7.** 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**8.** 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.

**9.** 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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**10.** Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00964-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto de 2022 (fojas 79 al 87), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I.** Forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04002906 de la Oficina Registral de Tumbes, registrado en el SINABIP con el CUS N° 49693.
- II.** Se encuentra en zona de playa protegida de acuerdo a la Línea de Alta Marea (LAM) aprobada con Resolución Directoral N° 1618-2018 MGP/DCGG, de fecha 11 de diciembre de 2018, siendo que un área de 868,80 m<sup>2</sup> (50.66 % de “el predio”), se encuentra en zona de playa y el área restante de 846,20 m<sup>2</sup> (49.34% de “el predio”) sobre Zona de Dominio Restringido.
- III.** De la revisión del Mapa de Lotes de Petróleo de PETROPERU, se observa que “el predio” se encuentra dentro de Lote de contrato XXIII, operadora: UPLAND OILAND GAS LLC, SUCURSAL DEL PERU. Contrato de Explotación.
- IV.** Se ubica en zona ribereña al mar, a 1,3 km de la Caleta Acapulco aproximadamente, presenta topografía plana, de suelo arenoso, delimitado por cerco perimétrico en los linderos noreste, sureste y suroeste, al interior existen edificaciones tipo bungalós con techo a dos aguas formando una “U”,

al centro área libre y una piscina, pareciera ser la infraestructura de un centro vacacional u hospedaje de zona de playa. Análisis sustentado con imagen satelital de noviembre de 2020, e imágenes de octubre 2014 del Street View del Google Earth.

**11.** Que, en relación al área de 868,80 m<sup>2</sup> (50,66% de “el predio”), se advierte que recae en ámbito de Zona de Playa; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre el área antes señalada, en atención a lo dispuesto en el artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF<sup>1</sup> (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”).

**12.** Que, en relación al área de 846,20 m<sup>2</sup> (en adelante “área disponible del predio”) se encuentra en Zona de Dominio Restringido, por lo tanto, es de competencia de la SBN evaluar su desafectación y posterior adjudicación de acuerdo al artículo 94° de “el Reglamento”<sup>2</sup>; concordado con el artículo 16° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

**13.** Que, en tal contexto, esta Subdirección realizó la calificación formal de la solicitud de venta directa, emitiendo el Oficio N° 05198-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 88 y 89), a través del cual se requiere a “el Administrado” lo siguiente: i) reformular el área de su solicitud recaída en Zona de Dominio Restringido en 846,20 m<sup>2</sup>; ii) Encauzar su solicitud en el marco de la legislación especial de playas; por lo que deberá precisar en qué causal del artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas” sustenta su pedido; iii) presentar pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital con respecto a las previsiones contenidas en sus planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano respecto a las vías de acceso a la playa; iv) presentar la Resolución o Acuerdo de Consejo que apruebe el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o la Entidad competente; y, v) presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de conformidad con el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

**14.** Que, “el Oficio 1” fue debidamente notificado el 22 de diciembre de 2022, en el domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad del “el Administrado” (Calle El Desierto N° 118, Urb. La Planicie, La Molina). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto con el inciso 21.2 del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”<sup>3</sup>. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **11 de enero del 2023**.

**15.** Que, mediante escrito presentado el 10 de enero de 2023 (S.I. N° 00622-2023) (fojas 90 al 97), dentro del plazo otorgado, “el Administrado” reformula el área objeto de solicitud a 846,20 m<sup>2</sup>, y solicita una ampliación de plazo, toda vez que, viene realizando trámite ante la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar para que emita pronunciamiento en merito al artículo 4° de la Ley N° 26856- Ley de Playas y presenta la siguiente documentación: **a)** Formato de declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; **b)** Oficio N° 114-2018/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 05 de julio de 2018 emitido por el Gobierno Regional de Tumbes en el cual adjunta la Resolución Directoral Regional N° 00000004-2018-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 06 de julio de 2018, que aprueba la viabilidad correspondiente al proyecto turístico.

<sup>1</sup> **Artículo 10.- Competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas**

La competencia que, según lo establecido por la Ley N° 26620, Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 028-DE/MGP, corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas para el otorgamiento del derecho de uso sobre la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, se ejercerá sin afectar la competencia de PROINVERSION para otorgar los derechos de concesión a que se refiere el artículo anterior.

En todos los casos, quienes obtengan un derecho de concesión de PROINVERSION o quienes obtengan un derecho de uso de parte de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas quedaran sujetos, en el desarrollo de sus proyectos y en el ejercicio de sus actividades, a las acciones de vigilancia y control que corresponden a esta última respecto del área de playa.

<sup>2</sup> La desafectación de predios estatales comprendidos en la zona de dominio restringido es aprobada por la SBN de acuerdo a la Ley N° 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° 050- 2006-EF.

<sup>3</sup> 21.2 En caso de que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado.

**16.** Que, en atención al requerimiento de ampliación de plazo; esta Subdirección con Oficio N° 00448-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2023 (fojas 98) (en adelante “el Oficio 2”), se le otorgó una prórroga de diez (10) días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (01) día hábil al plazo indicado en “el Oficio 1”, el cual fue notificado el 13 de febrero de 2023 en el domicilio del DNI de “el Administrado”, respectivamente, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido venció el **28 de febrero de 2023**.

**17.** Que, es preciso indicar que dentro del plazo ampliado “el Administrado” no ha presentado documentos adicionales a los presentados en la S.I. N° 00622-2023. En tal sentido, esta Subdirección continuó con la evaluación de los documentos contenidos en el décimo quinto considerando de la presente resolución, con los cuales “el Administrado” pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, concluyendo lo siguiente:

- I) En relación a la reformulación del área recaída en Zona de Dominio Restringido, “el Administrado” reformula el área de su solicitud en 846,20 m<sup>2</sup> dando conformidad al Grafico N° 1, adjunto al “Oficio 1”. Por lo que se da por subsanada la primera observación.
- II) En relación a que deberá encauzar su solicitud en el marco de la legislación especial de playas se advierte que “el Administrado” enmarca su solicitud en el literal a) del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”. Por lo que se da por subsanada la segunda observación.
- III) En relación a que deberá presentar pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital con respecto a las previsiones contenidas en sus planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano respecto a las vías de acceso a la playa, se advierte que “el Administrado” no presentó dichos pronunciamientos. Por lo que no cumplió con subsanar la tercera observación.
- IV) En relación a que deberá presentar la Resolución o Acuerdo de Consejo que apruebe el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o la Entidad competente, se advierte que “el Administrado” presentó la Resolución Directoral Regional N° 00000004-2018-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT que aprueba la viabilidad del Proyecto Turístico de Interés Regional para la Construcción de un Establecimiento de Hospedaje denominado “Lodge entre Palmeras” expedido por el Gobierno Regional de Tumbes, sin embargo, de acuerdo a lo indicado en el Informe Preliminar N° 0411-2023/SBN-SGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023, consigna un área de 1 641,50 m<sup>2</sup>, la cual se superpuso con la poligonal presentada con la S.I N° 13443-2022, resultando discrepancia entre las áreas y la ubicación (existe desplazamiento aproximado de 15,00 m), asimismo, de la superposición de “área disponible del predio”, este se superpone en un área de 748,33 m<sup>2</sup> (43,63%), por lo que, de ser necesario, corresponderá realizar la verificación de coordenadas y colindantes en campo a efectos de establecer la correspondencia de la R.D. con “el predio” de manera concluyente.
- V) En relación a que deberá presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, se advierte que “el Administrado” cumple con presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales. Por lo que se da por subsanada la quinta observación.

**18.** Que, en tal sentido, “el Administrado” no ha subsanado la totalidad de las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 1”; y de la revisión de los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD, “el Administrado” no cumplió con subsanarlas en el plazo otorgado en el “Oficio 2”; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 1”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

**19.** Que, queda expedito el derecho de “el Administrado” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente. Siendo que en el extremo del requisito del acuerdo o resolución; deberá realizarse la verificación en campo a fin de determinar si la Resolución Directoral Regional N° 00000004-2018-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT corresponde con “el predio”.

**20.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del “ROF de la 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 Informe Brigada N° 0332-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0378-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JAIME MARTÍN BERNARDO BALAREZO RIVASPLATA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**