



RESOLUCIÓN N° 0806-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 601-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ IGNACIO JESÚS LARCO PEDRAZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 334 730,40 m² ubicado en la Playa Tres Cruces, Punta La Cruz, distrito de Lobitos, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante “el predio 1”; 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 (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 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 Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 04 de agosto de 2017 (S. I. N° 25458-2017), **JOSÉ IGNACIO JESÚS LARCO PEDRAZA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° del D.S. N° 007-2088-VIVIENDA (fojas 1) manifestando contar con el proyecto denominado “Lobitos Fishing Club”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del DNI de “el administrado”; **b)** copia autenticada de la Resolución Vice Ministerial n.°54-2016-MINCETUR/VMT del 24 de agosto de 2016; **c)** El Plan de Negocios Lobitos Fishing Club y sus anexos; **d)** Memoria Descriptiva, Plano Ubicación Punta La Cruz, Plano Colindantes, Plano Perimétrico, Plano Determinación de la Línea de Más Alta Marea (LAM) y su línea de hasta 50 metros paralela a la LAM, documentos técnicos con fecha de abril de 2017, firmados por el ingeniero civil David Calagua Valdivia con CIP52213; **e)** Plano Determinación de la Línea de Más Alta Marea (LAM) y su línea de hasta 50 metros paralela a la LAM, Plano de Ubicación, documentos técnicos con fecha de abril de 2017, firmados por el ingeniero civil Martín Augusto Maguiña Maguiña con CIP48537; **f)** Copia simple del Oficio n.°2763-2016/SBN-DNR-SDRC del 22 de junio de 2016; **g)** Certificado de Búsqueda Catastral n.°533-2016 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN; **h)** Imágenes del Acantilado; **i)** Resolución Directoral

n.º0590-2017-MGP/DGCG del 11 de mayo de 2017; **j)** Memoria descriptiva de Determinación de la Línea de Más Alta Marea (L.A.M.) y línea de hasta 50 metros paralela a la LAM; **k)** 02 CDs que contienen en formato digital; **l)** Fotografías Punta La Cruz; **ll)** Memoria descriptiva de la Determinación de la línea de más alta marea (L.A.M.) y línea de hasta 50 metros paralela a la LAM., Plano, “Plano de Ubicación Lobitos”, “Plano LAM Lobitos Final 1”, Plano: “Colindantes”, Plano: “LAM Lobitos”, Plano: “Perimétrico-Lobitos”, Plano: “Ubicación-Lobitos-Informe”, Documentos técnicos, de abril de 2017.

4. Que, mediante el escrito presentado el 09 de agosto de 2019 (S.I. n.º26569-2019), “el administrado” reitera su solicitud de venta directa, así como solicita la entrega provisional de la posesión de “el predio”, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 49-Aº de la Ley N.º29151.

5. Que, mediante el escrito presentado el 10 de setiembre de 2019 (S.I. n.º29794-2019), “el administrado” otorga poder a Eduardo Alfredo Díaz Lizárraga para que efectúe trámites administrativos ante esta Superintendencia.

6. Que, mediante el escrito presentado el 24 de setiembre de 2019 (S.I. n.º31822-2019), “el administrado” remite copia del Oficio n.º922-2019-JECT/ETP mediante el cual la Corte Superior de Justicia de Sullana solicita a la Oficina Registral de Sullana cancelar la Medida Cautelar de No Innovar que obra en el expediente n.º05104-2010-0-3102-JR-CI-01.

7. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

8. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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° DIR00002-2022/SBN”).

9. Que, “el administrado” en su requerimiento precisa la causal b) del artículo 77º del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 2) del artículo 222º de “el Reglamento”.

10. 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 inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189º de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

11. Que el numeral 142.1) del artículo 142º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “*Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)*”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147º del mencionado TUO dispone que: “*Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario*”.

12. 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.

13. 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.

14. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

15. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el Administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1568-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2019, que actualiza el Informe de Preliminar N° 1329-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2018, según el cual se determinó respecto del “predio 1”, lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en tres (3) áreas con inscripción registral a favor del Estado-SBN en las partidas registrales n.°11066780, 11045368 y 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; y un (1) área sin inscripción registral, según cuadro siguiente:

ÁREA (m²)	%	PARTIDA N.°	CUS	TITULAR	RESTRICCIONES EN LA PARTIDA
6 322,34	1,89	11066780-ORS	82528	ESTADO-SBN	NO
20 000,02	5,98	11045368-ORS	56402	ESTADO-SBN	NO
308 128,88	92,05	11009758-ORS	45907	ESTADO-SBN	NO
279,16	0,08	SIN INSCRIPCIÓN REGISTRAL	-	-	-
334 730,40	100,00				

ii) Se encuentra en un área de 152 462,96 m² (45,55%) dentro de los doscientos (200) metros de la Zona de Dominio Restringido y el área restante de 182267,44 m² (54,45%) dentro de la zona de Dominio Privado del Estado, según detalle del cuadro siguiente:

PARTIDA N.°	ÁREA DE PLAYA (m²)	%	ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO (m²)	%	DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO (m²)	%	TOTAL (m²)	%
11066780	0	0	4819.32	1.44	1503.02	0.45	6322.34	1.89
11045368	0	0	17013.46	5.08	2986.56	0.89	20000.02	5.97
11009758	0	0	130457.32	38.98	177671.56	53.08	308128.88	92.06
SIN INSCRIPCIÓN REGISTRAL	0	0	172.86	0.05	106.30	0.03	279.16	0.08
SUB TOTAL (m²)	0	0	152462.96	45.55	182267.44	54.45	334730.40	100.00

iii) Se encuentra dentro del ámbito denominado LOTE X, respecto del cual existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente entre PERUPETRO y la empresa Corporación Nacional de Petróleo de China - CNPC. Asimismo, se observa la existencia del pozo de exploración “PCRZ 12X1” operado por BELCO PETROLEUM CORP, en estado: Aband. Seco.

iv) Se advierte posible afectación de la faja marginal de la Quebrada Seca “Las Animas” por el lado noreste de “el predio 1”.

v) Se advierte posible afectación de “el predio” respecto de la sección vial de la ruta departamental EMP.R111 (Talara)-Lobitos-Restín; y no se cuenta con información de su sección vial normativo.

vi) Se superpone parcialmente con los siguientes legajos de procesos judiciales en estado no concluidos: n.°105-2013 y 106-2013 (materia: Desalojo).

vii) “El administrado” presentó la Resolución Viceministerial n.º54-2016-MINCETUR/VMT, emitido por el MINCETUR el 24 de agosto de 2016, mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional “Lobitos Fishing Club”; documento que no es posible correlacionar con “el predio 1”, en cuanto no consigna el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto. Además, se advierte que no es posible vincular a la resolución los planos arquitectónicos anexos al Plan de Negocios, debido a que no se encuentra visado por el MINCETUR.

viii) De la situación física, se determina que “el predio 1” se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación física de carácter permanente, así como no cuenta con servicios básicos, según la evaluación de la imagen satelital del Google Earth y de las Fichas Técnicas n.º0407-2016/SBN-DGPE-SDPAE y 2531-2017/SBN-DGPE-SDS.

16. Que, de lo antes expuesto en el ítem iv) del párrafo precedente, se advierte que “el predio 1” estaría afectado por el lado noreste con la faja marginal de la Quebrada Seca “Las Ánimas”; por lo que a fin de determinar si este constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N° 1033-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo del 2020, con el cual solicitó a la Autoridad Nacional de Agua (ANA), que indique si “el predio 1” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal correspondiente, y de ser el caso, indique el área involucrada. En atención a lo solicitado, la ANA, mediante Oficio N° 752-2020- ANA/DCERH presentado el 06 de junio del 2020 (S.I N° 08041-2020) , traslada copia simple del Informe Técnico N° 082-2020-ANA-DCERH-AERH del 22 de mayo del 2020, el cual concluye que “el predio 1” no se encuentra sobre bienes de dominio público hidráulico; sin embargo, se observó que existe proximidad a la quebrada seca “Las Ánimas”, por lo que este podría verse afectado por la faja marginal de la misma cuando ésta se delimite, ya sea de parte u oficio.

17. Que, asimismo, de acuerdo a lo advertido en el ítem v) del décimo quinto considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante los Oficios Nros. 1034-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo del 2019, 2040-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2020 y 295-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2021, solicitó información al Ministerio de Transportes y Comunicaciones – Provias Nacional; respecto si sobre “el predio 1” existe afectación de la sección vial de la ruta departamental EMP.R111 (Talara)-Lobitos-Restín, siendo atendido mediante el Oficio N° 3447 -2021-MTC/20.11, presentado el 19 de febrero del 2021 (S.I N° 04239-2021) en el que se indicó que “el predio 1” no se encuentra superpuesto a la Red vial Nacional, en ese sentido se descarta que se superponga con vías.

18. Que, del mismo modo mediante los Oficios Nros. 1036-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo del 2019 y 2018-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2020, se solicitó información al Municipalidad distrital de Lobitos en virtud a lo contemplado en el numeral 87.2.2 del artículo 87° del Supremo N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”); respecto si la Ordenanza Municipal N° 002 07 2009-GL/MDL, aprobada el 21 de julio del 2009, sigue vigente o derogada, la cual intangibiliza las playas, dunas y puntas de todo el litoral del Balneario de Lobitos; éstos bajo apercibimiento de prescindir de lo solicitado de conformidad a lo señalado en el inciso 6.1 del artículo 6°¹ concordado con el artículo 98°² de “el Reglamento”, siendo que a la fecha la referida entidad no ha cumplido con remitir lo solicitado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el percibimiento indicado.

19. Que, por otro lado, de acuerdo a lo señalado en el ítems viii) de del décimo quinto considerando, resulta preciso señalar lo estipulado en la Segunda Disposición Transitoria de 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”), que establece: ***“En los casos de solicitudes formuladas al amparo de la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés, prevista en el inciso 2 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 2 del numeral 5.6 de la presente Directiva, que invoquen una declaración de interés nacional o regional efectuada antes de la vigencia del Reglamento, que no precise la ubicación o el área del predio, o el plazo de ejecución del proyecto, la SDDI o la que haga sus veces realiza la respectiva consulta al Sector, entidad o autoridad regional que efectuó la declaración de interés del proyecto, a efectos de verificar que el área solicitada en venta directa forma parte del proyecto y/o el plazo de ejecución de este último”.*** (el subrayado es

¹ **Artículo 6.-** Acceso a la información temática, cartográfica básica y catastral 6.1 Las entidades que generan o administran información temática, cartográfica básica y catastral, de propiedad y otros derechos, en virtud de competencia asignada por ley, proporcionan dicha información a la SBN o a los Gobiernos Regionales con funciones transferidas en formato digital, a solo requerimiento y dentro de un plazo no mayor de siete (07) días, bajo responsabilidad administrativa. En todo caso, dichas entidades brindan acceso, a través de la interoperabilidad, a la información geoespacial de su correspondiente servidor de mapas para descarga de geometrías y atributos alfanuméricos.

² **Artículo 98.-** Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

nuestro). Asimismo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 60° de “el Reglamento”, el cual especifica cómo se efectiviza la competencia de la SBN, precisando el rango o nivel normativo de la disposición que declara los proyectos de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura para habilitar la mencionada competencia extraordinaria de la SBN sobre predios estatales comprendidas en dichos proyectos.

20. Que, en virtud al marco legal expuesto, esta Subdirección mediante el Oficio N° 00125-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2022, reiterado mediante el Oficio N° 01317-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2022, solicitó al Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (en adelante “MINCETUR”), se sirva informar si ratifica el contenido de la Resolución antes referida y si guarda relación con “el predio 1”, asimismo que remita el expediente o los antecedentes administrativos que dieron mérito a la emisión de la Resolución Vice Ministerial N°54-2016 – MINCETUR/VMT, en el que deberá constar la indicación de la **ubicación** y el **área** del predio para desarrollar el proyecto, así como el **plazo de ejecución** de conformidad con lo dispuesto el inciso 2. del numeral 6.2 de “la Directiva”.

21. Que, en atención a lo solicitado, el “MINCETUR”, mediante Oficio N° 126-2022-MINCETUR/VMT/DGET presentado el 08 de marzo del 2022 (S.I N° 07297-2022), traslada los documentos correspondientes a los antecedentes administrativos que dieron mérito a la Resolución Viceministerial N°054-2016- MINCETUR/VMT; y, precisan que de acuerdo al Informe N°002-2016-YMHM del 25.07.2016, que es mencionado en la Resolución Viceministerial indicada, el área destinada para el proyecto “Lobitos Fishing Club” es de 337 772,23 m², advirtiendo una diferencia con “el predio 1”, por tanto, solicitan a esta Subdirección que remita el plano de ubicación y el plano perimétrico del predio solicitado a la venta por el administrado, a fin de determinar si se trata del mismo predio.

22. Que, en atención a lo solicitado esta Subdirección mediante el Oficio N° 01479-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2022, se remitió la información técnica -solicitada (Memoria Descriptiva N°0370-2020/SBN-DGPE-SDDI y el plano perimétrico N° 0636-2020/SBN-DGPE-SDDI), asimismo se le informó que el administrado mediante la S.I. N° 09359-2022 del 31 de marzo del 2022, ha requerido que se reformule “el predio 1”, recortando el área que no cuenta con antecedente registral y el área que se encuentra afectado con la Quebrada las Ánimas., siendo que a la fecha no se cuenta con la Resolución que apruebe la Delimitación de la Faja Marginal de la referida quebrada, por tal razón se remitió la documentación técnica del área de 303,843.2 m² (en adelante “área reformulada”).

23. Que, posteriormente el “MINCETUR” mediante Oficio N° 510-2022- MINCETUR/VMT/DGET presentado el 03 de agosto del 2022 (S.I N° 27072-2022), señala que la Resolución Viceministerial N°054-2016-MINCETUR/VMT, declaró como Proyecto Turístico de Interés Nacional al Proyecto Lobitos Fishing Club, sustentado entre otros, en el Informe N°002-2016- YMHM de fecha 25 de julio de 2016, que el área destinada para el proyecto “Lobitos Fishing Club” fue de 337 772,23 m², y de acuerdo a la Planimetría General del Conjunto del proyecto en el cual se establecen las distintas zonas de desarrollo del proyecto turístico con el área reformulada por “el administrado”, se verían afectadas las Áreas de Suites y el Área de Servicios Complementarios, con todo lo cual, se desvirtúa el proyecto original que fue motivo de declaratoria de Proyecto Turístico de Interés Nacional.

24. Que, además a través del Oficio citado en anterior considerando el “MINCETUR” concluye que, si bien “el predio 1” solicitada en venta por el administrado (334 730,40 m²), está comprendida dentro de la Poligonal del predio donde se desarrolla el Proyecto Turístico que fuera declarado como Proyecto de Interés Nacional - el Proyecto Fishing Club, sin embargo, luego de reformular el área, el referido proyecto quedaría desmembrado de algunos de sus componentes, lo cual implicaría la necesidad del desarrollo de ajustes del proyecto. Asimismo, señalan que la Resolución Viceministerial N° 054-2016- MINCETUR/VMT de fecha 24 de agosto de 2016 del Viceministerio de Turismo, no contiene la información referida al área en la cual se desarrollará el proyecto turístico declarado como Proyecto de Interés Nacional, ni tampoco se señala el período en el cual se desarrollará el proyecto turístico Lobitos Fishing Club. Finalmente, señalan que por todo lo expuesto el Sector Turismo, no ratificará la Resolución Viceministerial antes mencionada.

25. Que, por lo antes expuesto y a razón del reajuste solicitado por el administrado y adecuando el análisis a lo regulado en el nuevo “Reglamento”, esta Subdirección elaboro el Informe Preliminar N° 0613-2022/SBNDGPE-SDDI del 17 de mayo del 2022, advirtiéndose entre otros, respecto del “área reformulada” lo siguiente:

i) Reconstruidos los polígonos según coordenadas UTM en datum WGA 84 y PSAD 56, consignadas en el documento técnico presentado, se verifica que “el área reformulada” comprende dos (2) áreas graficas resultantes de 302 325,79 m² y 1 517,41 m² en adelante “el predio A” y “el predio B”.

ii) “El predio A” se encuentra comprendido dentro de poligonales de Partidas Registrales de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N°I – Sede Piura, según el siguiente detalle:

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPUESTA (m ²)	%
45907	11009758	ESTADO	282,325.77	93.38
56402	11045368	ESTADO	20,000.02	6.62
TOTAL			302,325.79	100.00

iii) “El predio B” forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 11066780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N°I – Sede Piura, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 82528.

iv) “El predio A” se encuentra superpuesto parcialmente en un área de 3 079,59 m² (1.01%) con AREA DE PLAYA y en **13 157,64 m² (44.38%) con Zona de Dominio Restringido**, quedando un área sobre zona de dominio privado del Estado, de **165,088.56 m² (54.61%)** (en adelante “**el área disponible**”), determinación sujeta a verificación en campo.

v) “El predio B” se encuentra superpuesto parcialmente en un área de 1 493,42 m² (98.42%) con AREA DE PLAYA y en **23,99 m² (1.58%) con Zona de Dominio Restringido**, encontrándose totalmente afectado por la aplicación de la Ley de Playas, lo cual está sujeto a verificación de campo.

vi) “El área disponible” se encuentra dentro del ámbito denominado LOTE X, respecto del cual existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente entre PERUPETRO y la empresa Corporación Nacional de Petróleo de China – CNPC S.A.

vii) El linderos norte de “el área disponible” se ubica a 120 metros de la quebrada las Animas por lo que se prescinde el pronunciamiento de la Autoridad Nacional del Agua – ANA.

26. Que, de los antes expuesto, ha quedado determinado que del Predio A el “área disponible”, se encuentra sobre zona de dominio privado del Estado, por tal razón, resulta necesario que “el administrado” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, siendo en el presente caso con el numeral 2) del artículo 222° del Reglamento; asimismo se ha determinado que el área de 134 157,64 m² (44.38%) de “el predio A” y el área de 23,99 m² (1.58%) de “El predio B”, recaen en Zona de Dominio Restringido, de competencia de la SBN, por lo que deberá ser evaluada en el marco de la Ley de Playas N° 26856 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF, en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”. En ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 03446-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto del 2023 (en adelante “el Oficio”), comunicó a “el Administrado” lo advertido respecto a su solicitud de venta directa y de la documentación anexa, indicándole que deberá:

i) Presentar: **a)** En el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda. **b)** En el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente. La declaración, de ser el caso complementado por sus anexos o antecedentes, debe indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución Cabe precisar, que dichos medios probatorios deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa.

ii) Respecto del área de 134 157,64 m² (44.38%) de “el predio A” y el área de 23,99 m² (1.58%) de “el predio B”, que recaen en zona de dominio restringido : **a)** deberá encauzar su solicitud en el marco de las causales de procedencia de desafectación y ulterior adjudicación establecidas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” y En tal sentido, deberá considerar lo siguiente: **1)** precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” se sustenta su pedido para proceder con la 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 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; o , para 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; **2)** asimismo, deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y 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”.

- iii) 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”.

Otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

27. Que, corresponde precisar, que “el Oficio” fue notificado el 02 de agosto de 2023, al correo electrónico (eduardodiazl@gmail.com); sin embargo, no se obtuvo acuse de recibido; por lo que, se remitió al domicilio consignado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución; y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 11 de agosto de 2023 al no encontrarse presente “el administrado” u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 10 de agosto de 2023; motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444. Sin embargo, mediante escrito presentado el 08 de agosto de 2023 (S.I. N° 20768-2023) “el administrado”, presenta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, para ello, surtirá sus efectos a partir del 08 de agosto del 2023, en aplicación del numeral 27.24 del artículo 27 del “TUO de la LPAG”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 24 de agosto del 2023.

28. Que, en tal sentido, corresponde la evaluación de la solicitud S.I. N° 20768-2023, mediante el cual “el administrado” adjunta los siguientes documentos con las que pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”: **a)** Acuerdo de Concejo N° 29-08-2012- MDL de fecha 30-08-2012; **b)** Resolución Vice Ministerial N° 54-2016-MINCETUR/VM de fecha 24-08-2016; **c)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; con la finalidad de determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- a) Presentar en el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda; o en el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente:**

“El administrado” presenta la Resolución Vice Ministerial N° 54-2016-MINCETUR/VM de fecha 24-08-2016; al respecto se puede advertir que éste ya fue evaluado por esta Subdirección y que sirvió como sustento para determinar que la referida resolución no cumplía con la formalidad establecida en la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” y en los artículos 16° y 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

Asimismo, adjunta el Acuerdo de Concejo N° 29-08-2012- MDL de fecha 30-08-2012; mediante el cual se declara la Aprobación de Interés Municipal del Proyecto denominado “Lobitos Fishing Club” solicitado por la empresa Marinas del Pacífico SAC., es decir persona jurídica que no resulta ser la misma que “el administrado”; por tanto, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

- b) Precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” se sustenta su pedido para proceder con la desafectación; y adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de**

Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo:

“El administrado” señala que sustenta su requerimiento en el inciso a) del Artículo 18° del reglamento de la ley N° 26856, para la ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales; sin embargo, no presenta el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo, por tanto, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

c) 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”.

“El administrado” adjunta una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, debidamente firmada, en sentido, se concluye que “el administrado” ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

29. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que “el administrado” sólo ha cumplido con subsanar una de las tres observaciones requeridas por esta Subdirección, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 00795-2023 -2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de septiembre del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0911-2023 -2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de septiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JOSÉ IGNACIO JESÚS LARCO PEDRAZA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI