

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0372-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 016-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** mediante la cual peticiona la desafectación administrativa de zona de dominio restringido y venta directa del predio de **565.79 m²**, ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11041935 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I - Sede Piura, signado con el CUS N.º 190568 (en adelante "el predio").

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021- VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito presentado el 20 de noviembre de 2020 (S.I. N.º 20309-2020) y escrito presentado el 22 de enero de 2021 (S.I N.º 01405-2021), Víctor Hugo Olivos Herrera (en adelante "el administrado") solicitó la desafectación, y, posterior venta directa de un área de 721.23 m² (en adelante "el área inicial"), en virtud del inciso a) del artículo 18º del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante "el Reglamento de la Ley de Playas"), a fin de ejecutar el proyecto denominado "Servicios Turístico Hospedaje Pacífico" (en adelante "el proyecto"). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** copia de su documento nacional de identidad (foja 6); **b)** proyecto denominado "Servicios Turísticos Pacífico, distrito Zorritos, provincia Contralmirante Villar - Tumbes" (fojas 7 al 18); **c)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú (fojas 19 y 20); **d)** plano de ubicación y plano perimétrico suscritos por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú (fojas 21 al 23); **e)** informe técnico de evaluación suscrito por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú (fojas 24 al 27); **f)** certificado literal de la partida registral N° 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de

Tumbes (fojas 28 a 31); **g)** copia de contrato privado de transferencia de posesión de terreno del 29 de marzo de 2019 (fojas 32 al 34); **h)** dos (02) consultas al Servicio de Autenticación e Identificación Biométrica de RENIEC (fojas 35 y 36); **i)** copia de Voucher de depósito en efectivo (foja 37); **j)** copia de la Resolución N° 10, expedida por el Juzgado Civil Transitorio de Tumbes (foja 38); **k)** oficio N° 121-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR del 18 de diciembre de 2020 emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (foja 48); **l)** Resolución Directoral Regional N° 12-2020.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 18 de diciembre de 2020, emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 49 al 53); **m)** copia de la Carta N° 060-2020-MPCVZ-GlyDUR-JAPA del 11 de diciembre de 2020, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (foja 54); **n)** copia del Informe N° 306-2020-MPCVZ-SGCYOTJJMR del 10 de diciembre de 2020, emitido por el Subgerente de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (fojas 55 al 58); y, **ñ)** copia del Informe N° 018-2020-MPCVZSGCYOT-REC-VAGI-2020 del 07 de diciembre de 2020, emitido por el asistente de catastro de la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos (fojas 59 y 60).

3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

4. Que, el 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. En concordancia con ello, el numeral 5.8 de la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” (en adelante “la Directiva”), prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente.

5. Que, es preciso señalar que Gobierno Regional de Tumbes es competente para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, en la medida que se efectivizó la transferencia de competencia en favor suyo, según consta del Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006; sin embargo, dicha transferencia no opera respecto de los predios ubicados en zona de playa protegida (bien de dominio público), los cuales se rigen por la Ley N° 26856 “Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido” (en adelante “Ley de Playas”) y “el Reglamento de la Ley de Playas”, normativa especial que prescribe que es esta Superintendencia la competente en zona de dominio restringido. En tal sentido, en el presente caso, si bien “el predio” se ubica en la Región de Tumbes, al ser un terreno situado dentro de la Zona de Dominio Restringido, esta Superintendencia es la competente para evaluar la desafectación y su posterior venta directa, de conformidad con el artículo 16° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

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, encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.6 de la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N.º 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”); razón por la cual, los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, el procedimiento de desafectación administrativa respecto de predios ubicados en la zona de dominio restringido para su posterior venta directa se encuentra regulado en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, el cual enumera las causales de desafectación de predios comprendidos dentro de la zona de dominio restringido y adjudicación, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada

para los fines siguientes: i) la ejecución de proyectos para fines turísticos recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y ii) la ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias de litoral.

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

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

Respecto a la calificación formal

10. Que, por los artículos 188° y 189° de “el Reglamento” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

11. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; 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.

12. Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar el análisis de la documentación técnica remitida, emitiéndose los Informes Preliminares N° 00032-2021/SBN-DGPE-SDDI (Fojas 39) y N° 00707- 2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero y 26 de mayo de 2021, respectivamente (fojas 39; 68), los cuales se concluyeron respecto de “el área inicial”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 80546.
- ii)** 100,29 m² (13,91% de “el área inicial”) recae en ámbito de zona de playa; y, 620,93 m² (86,09% de “el área inicial”) en zona de dominio restringido, según la Línea de Alta Marea determinada mediante Resolución Directoral N° 1644-2018MGP/DGCG del 17 de diciembre de 2018.
- iii)** Se superpondría totalmente con el área de Desarrollo Portuario N° 01 denominada Zorritos.
- iv)** La Resolución Directoral Regional N° 00012-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETURDR-DT del 18 de diciembre de 2020, emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes corresponde a “el área inicial”.
- v)** Se superpone totalmente con el proceso judicial con Legajo N° 053-2016, referido a un proceso de reivindicación seguido por la SBN en contra de Aurora Lorena Vértiz. Cantuarias.
- vi)** Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 20 de julio de 2019, se encuentra en condición de desocupado sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de tercero, visualizándose en su interior pequeños arbustos.

13. Que, en ese sentido, se determinó que el área de 620,93 m² (86,09% de “el área inicial”) se encuentra inscrita a favor del Estado y recae en zona de dominio restringido, por lo que se encuentra sujeta a “la Ley de Playas” y “el Reglamento de la Ley de Playas”, siendo esta Superintendencia competente para administrar dicha área, razón por la que correspondía a esta Subdirección determinar si era posible su venta directa.

14. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del décimo segundo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 00354-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2021 (fojas 60 a 61), reiterado con Oficios N° 01162/SBN-DGPE-SDDI y N° 01578-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo y 28 de abril de 2021 (fojas 63 y 65 respectivamente); requirió a la Dirección de Planeamiento y Estudios Económicos de la Autoridad Portuaria Nacional informe si sobre “el área inicial” existe limitación o impedimento para su disposición, teniendo en cuenta el marco normativo de la Ley N° 29743 – Ley del Sistema Portuario Nacional, su Reglamento y el Decreto Supremo N° 009-2012- MTC, que aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Portuario (en adelante “el PNDP”); requerimiento que se informó al “el administrado” mediante Oficio N° 0848-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021 (foja 62).

15. Que, en atención al citado requerimiento, mediante el Oficio N° 0374-2021-APN-GG-DIPLA presentado el 29 de abril de 2021 [S.I. 10603-2021] (fojas 70), la Autoridad Portuaria Nacional, señaló que no existe superposición total o parcial con el Área de Desarrollo Portuario – Zorritos detallada en “el PNDP”; no obstante ello, al encontrarse ubicado en la zona adyacente al área destinada para fines portuarios, en caso de ejecutarse un proyecto portuario en el Área de Desarrollo Portuario – Zorritos, “el área inicial” podría ser requerido para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres”.

16. Que, en ese sentido, mediante Resolución N° 525-2021/SBN-DGPE del 18 de junio de 2021 (notificado el 22 de junio de 2021), en adelante “la Resolución”, esta Subdirección declaró improcedente la venta directa de “el área inicial”, la misma que fue apelada por “el administrado” mediante escrito presentado el 07 de julio de 2021, siendo que, mediante la Resolución N° 92-2021/SBN-DGPE del 09 de agosto de 2021 (notificado el 11 de agosto de 2021) la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal resolvió declarar fundada en parte el recurso de apelación contra “la Resolución”, y en consecuencia se deje sin efecto dicha Resolución con el objeto que esta Subdirección realice nueva evaluación y requiera los documentos necesarios para emitir acto administrativo, de acuerdo a los fundamentos expuestos, debiéndose retrotraer el procedimiento a la etapa de calificación para determinar la libre disponibilidad.

17. Que, mediante los Oficios N° 3872 y 4540-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre y 14 de octubre de 2021, respectivamente, esta Subdirección solicito a la Autoridad Portuaria Nacional informe si sobre “el área inicial” existe actualmente interés para ejecutar un proyecto portuario. Al respecto, mediante el Oficio N° 914-2021-APN-GG-DIPLA presentado el 18 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29989-2021) la Autoridad Portuaria Nacional señaló: “(...) que actualmente en el PNDP no se encuentra incluido un Plan Maestro orientado a la implementación de un terminal portuario en el ADP Zorritos, además no se tiene conocimiento de una iniciativa privada que implique la utilización de dicha ADP para el desarrollo de infraestructura portuaria. Sin embargo, en concordancia con lo mencionado en el Oficio N° 0374-2021-APNGG-DIPLA, ello no excluye la posibilidad que en el mediano o largo plazo se genere la necesidad de desarrollar proyectos portuarios en el ADP Zorritos, los mismos que podrían proponer la utilización del área correspondiente al predio en consulta (...)”.

18. Que, mediante Oficio N° 00725-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2022, en adelante “el Oficio” (fojas 151), se informa a “el administrado” las circunstancias de su procedimiento y de la resultante calificación formal de su solicitud; asimismo, se le requiere: i) reformular su pedido a un área de 620.93 m² (en adelante “área reformulada”), excluyendo el área que recae sobre zona de playa, en atención a lo dispuesto en el artículo 10° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente; y, ii) presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. En ese sentido, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

19. Que, “el Oficio” fue notificado el 07 de marzo de 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo (foja 138). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del T.U.O. de la Ley N° 27444”. De esta manera, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas vencía el 22 de marzo de 2022.

20. Que, mediante el escrito presentado el 21 de marzo de 2022 (S.I. N° 08402-2022) (fojas 156 al 157), “el administrado” expresa formalmente su voluntad para que se le adjudique, previa desafectación, el “área reformulada”, adjuntando planos perimétricos y de ubicación firmados por el arquitecto Luis Alberto Antón Cahua (fojas 141 a 145). Asimismo, adjunta una declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento” (fojas 146 a 148).

21. Que, en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 00504-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022 (fojas 166) que concluyó, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra totalmente inmerso en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida n.° 11024648 de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura, identificado con el Código Único SINABIP – CUS N° 80546;
- ii) Se ubica en Zona de Dominio Restringido, conforme LAM aprobada con Resolución Directoral N° 1644-2018 MGP/DGCG del 17 de diciembre de 2018, por lo tanto, se encuentra dentro del alcance de la “Ley de Playas”, y, “el Reglamento de la Ley de Playas”.
- iii) Se encuentra totalmente en zona terrestre adyacente al área destinada para fines portuarios;
- iv) “El administrado” presentó la Resolución Directoral Regional N° 00012-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT (fojas 49), que resuelve aprobar la viabilidad de “el proyecto”, declarado de interés regional conforme a la Resolución Ministerial N° 141-2015/MINCETUR, y Carta n° 060-2020-MPCVZ-GlyDUR-JAPA (fojas 54) con el pronunciamiento de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos sobre las previsiones contenidas en el Plan Director 2010 aprobado con O.M n° 007-2011, respecto de las vías de acceso a la playa, las mismas que corresponden al terreno de 721,23 m².

22. Que, mediante Oficio N° 01786-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2022, esta Subdirección trasladó al Director Regional Sectorial de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, entre otros, las acciones efectuadas en el presente procedimiento conducentes a la reformulación efectuada por “el administrado” del área solicitada, otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles en caso tenga alguna cuestión sobre la cual pronunciarse sobre el trámite a seguir, de conformidad con lo señalado en el numeral 4 del artículo 143° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS5 y el artículo 226° de “el Reglamento”, indicándosele que de no remitir lo solicitado se entenderá que dicha entidad se encuentra conforme, y por tanto esta Superintendencia continuará con el procedimiento de venta directa y resolverá con la información que cuente, en mérito al artículo 98° de “el Reglamento. El referido oficio fue notificado el 26 de mayo de 2022 en la mesa de partes virtual del Gobierno Regional de Tumbes, por lo que el plazo máximo para pronunciarse sobre el presente procedimiento vencía el 09 de junio del 2022; en tal contexto, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, se advirtió que el referido GORE no presentó pronunciamiento alguno, motivo por el cual, se continuó con el presente procedimiento de venta directa.

23. Que, mediante el Informe de Brigada N.° 00505-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022 (fojas 177), se realizó la calificación formal del procedimiento, concluyéndose, entre otros, lo siguiente:

- i) *El “área reformulada”, si bien es cierto constituye un bien de dominio público del Estado, se ha determinado que “el administrado” se encuentra inmerso dentro de la causal a) de desafectación y adjudicación estipulado en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, por lo que, de cumplir con la causal de venta invocada, procederá a desafectarse a fin de que sea considerado de libre disponibilidad.*

ii) “El administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el inciso 6 del numeral 6.2 del artículo 6° de “la Directiva”.

iii) De corresponder, se deberá dejar constancia sobre la posibilidad que en el mediano o largo plazo se genere la necesidad de desarrollar proyectos portuarios en el área reformulada al encontrarse adyacente al Área Desarrollo Portuario Zorritos, según lo informado por la Autoridad Portuaria Nacional.

Respecto a la calificación sustantiva

24. Que, con relación a la calificación sustantiva de la solicitud de adjudicación en venta directa, el numeral 6.7.1 de “la Directiva”, señala que luego de efectuada la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, esta Subdirección procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

25. Que, en virtud a la normativa antes señalada, profesionales de esta subdirección efectuaron la inspección técnica al predio el día 30 de junio de 2022, detallada en la Ficha Técnica N.º 0086-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2022, verificándose respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** El predio materia de inspección es de topografía plana, se ubica con frente a la playa de Zorritos, y a espalda del Coliseo de Zorritos, actualmente se ubica a 26 metros de la playa; **ii)** El predio presenta un área de 668,42 m², se encuentra desocupado, no presenta cerco propio, se delimita por los predios colindantes: izquierda, derecha y fondo; presenta un área libre en el frontis de aproximadamente 77,72 m²; continua con un cerco frontal con parantes de madera, cubiertos con cañas chancada de bambú y una puerta, que delimita un área cercada con los predios colindantes (área cercada de 590,70 m²); **iii)** Durante la inspección se contó con la presencia del Sr. Clever Ramón Mauricio Zapata, abogado de “el administrado”, y, del Sr. Santos Bernardo Querevalu Tume con DNI: 00321391 (guardián del predio), por indicación de “el administrado”; **iv)** Para la inspección se ingresó al predio, y se pudo realizar mediciones, observando que se encuentra completamente desocupado, al interior se encuentra delimitado por las paredes de los predios colindantes (registrados en las vistas fotográficas). Asimismo, el predio no cuenta con servicios de agua, desagüe y luz; y, **v)** El predio levantado en campo fue evaluado en las bases graficas de DICAPI, GEOCATASTRO y SINABIP, observándose que el predio no se encuentra dentro de los 50m de la línea de alta marea, además se observa un área de 450,61 m² recae en el CUS: 80546, y otra área de 217,81 m² recae sobre el CUS 49664.

26. Que, mediante el Informe Preliminar N.º 00992-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2022 (fojas 189 al 195), aclarado por el Informe Preliminar 01100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2022 (fojas 198 al 199), se concluyó que: **i)** En el procedimiento de venta directa solicitado por “VICTOR HUGO OLIVOS HERRERA”, en el marco de la causal de PROYECTO DE INTERES REGIONAL establecido en el numeral 2) del Artículo 222 de “el Reglamento”, respecto al predio 668,42 m² (área obtenida en la inspección técnica), con identificación municipal Villar Mar s/n – Vista Mar, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Zorritos, conformada por dos áreas, parcialmente un área de 450,61 m² en la Partida n° 1102648 a favor del Estado peruano con CUS 80546 y un área de 217,81 m² inscrita en la Partida 11024648 a favor del Estado peruano con CUS 80546, y un área de 217,81 m² inscrita en la Partida N° 04001365 a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes con CUS 49664, ambos del Registro de Predios de Tumbes; **ii)** De la evaluación técnica del predio se encuentra en zona de dominio restringido, de acuerdo al Plano LTU-28 DICAPI; **iii)** De la evaluación de la documentación presentado y de la inspección de campo realizada al predio se puede indicar que “el administrado” cumple con: a) Presenta la Resolución Directoral Regional N° 0012-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT, que resuelve aprobar la viabilidad del proyecto “Servicio Turístico Hospedaje Pacifico”, b) El predio se encuentra desocupado, y, c) No se observa otras solicitudes sobre el predio; **iv)** Además, se debe indicar que durante la inspección de campo realizada a el predio el día 30.06.2022, se encontró el predio bajo la guardianía de “el administrado”, quien solicita la entrega provisional a fin de salvaguardar el predio de los traficantes de terrenos; **v)** Respecto a la zonificación del predio se encuentra parcialmente en ZPE Zona de Protección Especial y en área sin zonificación según el Plan Director de la Ciudad de Zorritos 2001-2010; y, **vi)** De la evaluación del predio en el visor de la Sunarp se observa que el predio recae parcialmente sobre las Partidas n° 11024648 y 04001365 **para lo cual sería conveniente solicitar un certificado de búsqueda catastral.**

27. Que, en virtud de ello, mediante Oficio N° 02865-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022 (foja 196), se solicitó a la SUNARP el referido Certificado de Búsqueda Catastral.

28. Que, mediante Informe Preliminar N° 01248-2022/SBNDGPE-SDDI del 14 de octubre de 2022 (fojas 200), se concluyó que: **i)** Del resultado del Certificado de Búsqueda Catastral publicidad N° 5305722 de fecha 01.09.2022 se puede indicar que se encuentra disponible un área de 565,79 m² inscrita en la Partida Registral N° 11024648, a favor del Estado Peruano con CUS 80546 del área matriz; y, **ii)** Respecto al área de 102,63 m² que se encuentra sin inscripción registral se recomienda iniciar las gestiones necesarias para su incorporación al dominio del Estado.

29. Que, a través del Oficio N° 04056-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2022 (fojas 203), con acuse de recibo de fecha 24 de octubre de 2022, se le requirió a “el administrado” de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6.5.3 de “la Directiva”, dentro del plazo de siete (07) días, reformule el área de su pedido (excluyendo el área de 102.63 m²); toda vez que la “SDDI”, producto de la evaluación ha determinado que únicamente se puede disponer el área de 565.79 m², en adelante “el área final”, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento. Al respecto, mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2022 (S.I. N° 28757-2022) (fojas 206), “el administrado” expresa formalmente su voluntad para que se le adjudique, previa desafectación, solo el área que se encuentra en zona de dominio restringido, esto es el “área final”.

30. Que, como se señaló en los considerandos precedentes “el área final” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura, signado con el CUS N.º 80546; sin embargo, al encontrarse éste en Zona de Dominio Restringido, se tiene claro que la competencia respecto del mismo la tiene esta Superintendencia, pues es la entidad encargada de velar por el cumplimiento de su finalidad así como para el otorgamiento de derechos sobre estos terrenos ya sean de administración o adjudicación, previa desafectación; de conformidad con lo señalado en el Artículo 11° y 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, razón por la cual, se colige que esta Superintendencia es la competente para evaluar la solicitud formulada por “el administrado”.

31. Que, posteriormente y como parte del procedimiento de venta directa, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N.º 00256-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023 (fojas 211), en el que se realizó la calificación sustantiva favorable determinándose, entre otros, lo siguiente:

- i) El área de 565.79 m², ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, la cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I - Sede Piura, signado con el CUS N.º 80546, constituye un bien de dominio público al ubicarse en zona de dominio restringido.
- ii) La solicitud de “el administrado” se subsume en el literal a) del Artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, el cual prescribe la causal para la desafectación de dominio restringido por ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, para su posterior disposición.
- iii) “El administrado” cumplió con la presentación de los requisitos formales enumerados en el numeral 2, el subnumeral 6, del numeral 6.2 de “la Directiva” y las previstas en el último párrafo del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.
- iv) Se tramitará la desafectación de zona de dominio restringido de “el predio”, de forma posterior a la etapa de conformidad de la venta, en concordancia con el numeral 5.14.1 de “la Directiva”.
- v) El área final resultante de 565.79 m² deberá independizarse, en concordancia del numeral 6.11 de “la Directiva”.
- vi) “El administrado” cumplió con sustentar de manera conjunta los requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el numeral 2° del Artículo 222° de “el Reglamento” y del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

32. Que, es preciso complementar lo señalado en el considerando precedente en lo relacionado al cumplimiento de los presupuestos que conforman la causal de venta invocada por “el administrado”, de acuerdo a lo establecido en el literal a) del Artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”, concordado con el subnumeral 6 del numeral 6.2 de “la Directiva”, siendo éstos los siguientes:

- a) Ejecución de un proyecto de interés debidamente aprobado por el sector o entidad competente.
- b) El proyecto de interés tiene que perseguir un fin turístico y recreacional o para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa.
- c) El proyecto de interés debe contemplar vías de acceso a la playa.

a) Ejecución de un proyecto de interés debidamente aprobado por el sector o entidad competente:

Respecto a ello, en el presente expediente administrativo obra la Resolución Directoral Regional N° 00000012-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCTURDR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, de fecha 18 de diciembre del 2020, de conformidad con el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional Tumbes, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 004-2013- GOB.REG.TUMBES-CR emitida el 15 de julio de 2013, con la cual el Gobierno Regional de Tumbes aprobó la viabilidad del proyecto turístico de interés regional para la construcción de “el proyecto” y otorgó un plazo de seis (06) meses, el cual deberá ser cumplido a partir de la adjudicación del terreno, razón por la que se cumple el presente requisito, ya que se ejecutará un proyecto de interés regional debidamente declarado, por lo que se tiene por cumplido el presente requisito.

b) El proyecto de interés tiene que perseguir un fin turístico y recreacional:

De acuerdo a la solicitud “el administrado” pretende la venta directa de “el predio” para la ejecución de “el proyecto”, el cual consiste en la ejecución de un proyecto para fines turísticos y recreacionales, que pretende desarrollar bungalós turísticos, administración, terraza y piscina, circulación peatonal y áreas verdes, el cual tiene por finalidad brindar una opción de esparcimiento, recreación, alojamiento y servicios al turista nacional y extranjero; finalidad que se encuentra prescrita en el literal a) del artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”; sin embargo, para que proceda su adjudicación, previamente se debe desafectar, por lo que se tiene por cumplido el presente requisito.

c) El proyecto de interés debe contemplar vías de acceso a la playa:

Respecto a la presentación del pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa, tenemos lo siguiente:

c.1. Respecto a la Municipalidad Distrital: debe tenerse presente que el distrito de Zorritos se constituye en la capital de la provincia de Contralmirante Villar, por lo que será suficiente el pronunciamiento de la Municipalidad provincial de Contralmirante Villar.

c.2. Respecto a la Municipalidad Provincial: se cuenta con la Carta N° 060-2022-MPCVZ-GlyDUR-JAPA, emitida por la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar-Zorritos del 11 de diciembre del 2020, a través de la cual se nos informa que “el predio” **no se encuentra obstaculizando vías de acceso a la playa, ni se encuentra dentro de un área donde se desarrolle obra pública y/o acceso del mismo**, asimismo, se informa que no se encuentra dentro del catastro y no se encuentra en su plan de expansión urbana.

Siendo así, se concluye que el proyecto contempla el acceso a vías, y, en consecuencia, cumple con el presente requisito.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

33. Que, mediante el Memorando N.° 00112-2023/SBN del 22 de junio de 2023 (fojas 245), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en su condición del titular de la entidad, manifestó su conformidad al procedimiento administrativo de venta directa respecto de “el predio”; de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8 de “la Directiva” concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 9° del “ROF de la SBN” aprobado por el mediante la Resolución 0066-2022/SBN.

Sobre el depósito en garantía de respaldo de la solicitud

34. Que, mediante el Oficio N.º 02847-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2023 (fojas 248), notificado el 26 de junio de 2023, se le comunicó a “el administrado” que se otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio” (“área final”), se debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compra venta, de conformidad con lo señalado en el artículo 188º de “el Reglamento”, otorgándole para ello el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación del oficio, bajo apercibimiento de declarar el abandono del presente procedimiento, de conformidad con el numeral 194.2 del artículo 194 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146º del “TUO de la Ley n.º 27444”, siendo su plazo de vencimiento el 11 de julio de 2023.

35. Que, mediante el Memorando N.º 00310-2023/SBN-OAF-UF del 14 de julio de 2023 (fojas 254), la Unidad de Finanzas de la Oficina de Administración y Finanzas hizo de conocimiento que “el administrado” efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, el día 07 de julio de 2023, con la Nota de Abono N.º ENT.EFEC 00369748 de fecha 07 de julio de 2023 por el importe de S/ 9,900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles) el mismo que fuera depositado en la CC. N.º 00-068-360137.

Sobre la valuación comercial del predio

36. Que, mediante el Oficio N.º 1319-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 17 de noviembre de 2023, el cual fuera registrado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el 20 de noviembre de 2023 (Sl. N.º 31786-2023) (foja 294), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCS, remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N.º 15139-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (fojas 295) correspondiente al predio, siendo que, a través de correo electrónico institucional (jchilcce@sbn.gob.pe) de fecha 27 de noviembre de 2023, esta Subdirección formuló observaciones al cuadro de Homologación del referido informe, solicitando la modificación del mismo.

37. Que, mediante el Oficio N.º 1399-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 04 de diciembre de 2023, el cual fuera registrado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el 05 de diciembre de 2023 (Sl. N.º 33513-2023) el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCS, remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N.º 05411-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en sustitución del anterior) (Fojas 313) el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de US\$ 62,635.76 Dólares Americanos o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 239,894.96 Soles.

38. Que, mediante el Informe de Brigada N.º 01139-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2023 (fojas 327), esta Subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el Informe Técnico de Tasación N.º 05411-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

39. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 224º y 226º de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación al solicitante también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, así como en el Portal Institucional de la entidad, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada. De acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos;

40. Que, mediante el Oficio N.º 00164-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2024 (foja 332), modificado por el Oficio N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2024 (fojas 366) se hizo de conocimiento el correcto valor del precio de venta, remitiéndose además el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación.

41. Que, tomando en consideración que el Oficio N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDDI fue notificado a “el administrado” el 01 de marzo de 2024, a través de la casilla electrónica asignada por esta Superintendencia (foja 386), se debe precisar que el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación venció el 08 de marzo de 2024.

42. Que, mediante escrito presentado el 21 de marzo de 2024 (SI. N.º 07591-2024) (fojas 390), “el administrado” remite un ejemplar del aviso del procedimiento de venta debidamente publicitado en el diario La República el día 08 de marzo del año en curso. En ese sentido, se concluye que se ha cumplido dentro del plazo otorgado con la publicidad exigida para este procedimiento. En consecuencia, el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros venció el 22 de marzo de 2024.

43. Que, mediante el Memorando N.º 01022-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2024 (foja 393), se solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario respecto a la existencia de oposiciones al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo, recibiendo como respuesta el Memorando N.º 0475-2024/SBN-GG-UTD del 02 de abril de 2024 (foja 394), a través del cual se nos informa que no se han formulado oposiciones al precitado procedimiento, por lo que es factible proseguir con la venta directa.

Sobre procesos judiciales

44. Que, se debe precisar que conforme a lo detallado en el numeral 3.3 del Informe Preliminar n.º 000032-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2021 (fojas 39), consultada las bases gráficas de Procesos Judiciales que obran en esta Superintendencia, se verificó que sobre “el predio” recae el proceso judicial no concluido de reivindicación (Legajo N.º 053-2016 Expediente Judicial N.º 053-2016-0-2601-JR-CI-01) seguido por la “SBN” contra Aurora Lorena Vertiz Cantuarias, sobre el cual no existe ninguna medida cautelar, información actualizada por la Procuraduría Pública mediante el Memorándum N.º 384-2024/SBN-PP del 27 de febrero de 2024.

Sobre la desafectación administrativa y aprobación del acto solicitado

45. Que, de acuerdo con el numeral 6.19.5 de “la Directiva”, para el caso de venta directa de predios ubicados en la zona de dominio restringido, como el caso en concreto, la resolución que emita esta Subdirección debe disponer la desafectación administrativa y a continuación aprueba la venta; además dicha resolución debe precisar la sanción de reversión al dominio del Estado y su reincorporación a la zona de dominio restringido, en caso que no se concrete la venta o, si luego de adjudicado el predio, el /la comprador(a) incumple con la finalidad para la cual se le vendió dicho predio, conforme el artículo 18º del “Reglamento de la Ley de Playas”, se revertirá al dominio del Estado y se reincorporará a la zona de dominio restringido, sin obligación de reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6.19.5 de “la Directiva”.

46. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, habiéndose determinado en el presente procedimiento que “el administrado” ha dado cumplimiento a los requisitos para la procedencia de la venta directa sustentada en el numeral 2 del artículo 222 de “el Reglamento” concordado con el ítem 2) del numeral 5.6 de “la Directiva”, así como los previstos en el artículo 18 del “Reglamento de la Ley de Playas” y el ítem 2 y 6 del numeral 6.2 de “la Directiva”, y contando con la conformidad del Superintendente, corresponde aprobar la desafectación administrativa de la zona de dominio restringido y la venta directa de “el predio” a favor de “el administrado”, a través de la presente resolución.

47. Que, en virtud de la normativa citada en el trigésimo segundo considerando de la presente resolución, “el administrado” solo podrá destinar “el predio” a la Construcción del proyecto Turístico de interés regional denominado “**Servicio Turístico Hospedaje Pacifico**”, el cual deberá ser ejecutado en un plazo de seis (06) meses, de acuerdo a lo señalado en el artículo tercero de la Resolución Directoral Regional N° 00012-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-T, que serán contabilizados a partir de la suscripción del contrato de compraventa.

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

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

Sobre el pago del precio de “el predio”

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

51. Que, cabe precisar, de conformidad a lo señalado en el numeral 6.9.3 de “la Directiva”, que en caso se apruebe la compraventa, la garantía de respaldo será imputada como parte de la contraprestación. En ese sentido, siendo que el pago de la garantía fue efectuado por “los administrados” en su oportunidad, según lo señalado en el trigésimo quinto considerando de la presente resolución, la Unidad de Finanzas a través del Memorándum N° 0115-2024/SBN-OAF-UF del 15 de marzo de 2024 (foja 388), hizo de conocimiento de este despacho que el saldo del precio de venta de “el predio” asciende a US\$ 59,918.22 (Cincuenta y Nueve Mil Novecientos Dieciocho con 22/100 dólares americanos), el cual deberá ser cancelado por “el administrado”, de aprobarse la compraventa de “el predio”, al haberse efectuado la conversión del monto de la garantía de respaldo (S/. 9 900.00 Soles) a U\$ 2,717.54 (Dos Mil Setecientos Diecisiete con 54/100 dólares americanos);

52. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “el administrado” desea cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa a los adjudicatarios, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430 del Código Civil; quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

53. Que, en el supuesto que “el administrado” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

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

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011- 2022-VIVIENDA, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN, Ley n.º 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 050-2006-EF, sus modificatorias y el Informe Técnico Legal N.º 00386-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2024;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar la **DESAFECTACIÓN** del predio de 565.79 m²; ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11041935 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I - Sede Piura, signado con el CUS N.º 190568, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2º.- APROBAR la VENTA DIRECTA en mérito del artículo 18º del Reglamento de la Ley n.º 26856, aprobado por el Decreto Supremo n.º 050-2006-EF, a favor de **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** del predio de 565.79 m²; ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11041935 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I - Sede Piura, signado con el CUS N.º 190568, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 3º.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 62,635.76 (Sesenta y Dos Mil Seiscientos Treinta y Cinco con 76/100 dólares americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 4º.- La presente resolución deberá ser publicada en el diario Oficial El Peruano o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, cuyo costo será asumido por señor **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** conforme a lo señalado en el cuadragésimo noveno considerando, caso contrario se dará por concluido el procedimiento sin que haya operado la desafectación y la venta, dejándose sin efecto la resolución de venta.

Artículo 5º.- El señor **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** tiene un plazo de seis (06) meses contabilizados desde la suscripción del contrato de compraventa para la ejecución de la construcción del proyecto Turístico de interés regional denominado “**Servicio Turístico Hospedaje Pacífico**”, de acuerdo a lo indicado en la Resolución Directoral Regional N° 00012-2020/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-T, emitido el 18 de diciembre de 2020 por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes. En caso que no se concrete la venta o, si luego de adjudicado el predio, el/la comprador(a) incumple con la finalidad para la cual se le vendió dicho predio, conforme el artículo 18º del “Reglamento

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

Artículo 6°.- En caso el señor **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** desee cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el cuadragésimo noveno considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el Artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

Artículo 7°.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor del señor **VÍCTOR HUGO OLIVOS HERRERA** una vez cancelado el total del precio de venta o el adelanto de como mínimo el 20% del precio de venta tratándose del caso de financiamiento bancario dentro del plazo establecido.

Regístrese, y comuníquese. –
POI N.° 18.1.1.11

FIRMADO POR:

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI