

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0716-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **756-2021/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **KARYM JANET RODRIGUEZ CORDOVA**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA de ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** y **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 427,50 m², ribereño al mar, ubicado a una distancia de 80 m aproximadamente de la Zona de Dominio Restringido, sector Playa Escondida, altura del km 1239 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la SBN, en la partida registral N° 11043230 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, de la Zona Registral N° I-Sede Piura, signado con CUS N° 190525 (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 24 de junio de 2021 (S.I. N.º 15968-2021), **KARYM JANET RODRIGUEZ CORDOVA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa en virtud de la causal 2) del artículo 222º de “el Reglamento” respecto de “el predio”, para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: a) Carta N.º 344-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS, emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 07 de setiembre de 2017 (fojas 5); b) Informe Legal N.º 000127- 2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CRMZ, emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 26 de julio de 2017 (fojas 5-reverso); c) Resolución Directoral Regional N.º 00020-2016-GOBREG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT, emitido por el Gobierno Regional de Tumbes (fojas 8); d) Informe N.º 206-2020/MPCVZ-SGCYOT-JJRM, emitido por la Municipalidad provincial de Contralmirante Villar – Zorritos el 29 de octubre de 2020 (fojas 10); e) Resolución N.º 915- 2019/SBN-DGPE-SDDI, emitida por esta Superintendencia el 30 de setiembre de 2019 (fojas 12); f) resolución N.º 193-2020/SBN-DGPE-SDDI, emitida por esta Superintendencia el 06 de marzo de 2020 (fojas 16); y, g) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 20).

3. Que, mediante el escrito presentado el 05 de julio de 2021 (S.I. N° 16913-2021), “la administrada”, presenta los siguientes documentos: a) Resolución Ejecutiva Regional N° 0000555-2023/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-P, emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 11 de noviembre de 2013 (fojas 23); b) Carta N° 048-2020- MPCVZ-GlyDUR-EAAC, emitida por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos el 30 de octubre de 2020 (fojas 26); c) Informe N° 206-2020/MPCVZ-SGCYOTJJRM, emitido por la Municipalidad de Contralmirante Villar – Zorritos el 29 de octubre de 2020 (fojas 27); d) memoria descriptiva, suscrita por la arquitecta Ketty Saldaña Cubas (fojas 30); e) plano accesos y lotización (P-01), suscrita por la arquitecta Ketty Saldaña Cubas (fojas 32); f) plano perimétrico y ubicación (P-01), suscrita por la arquitecta Ketty Saldaña Cubas (fojas 33); y, g) plano de sección de vías (S-01), suscrita por la arquitecta Ketty Saldaña Cubas (fojas 34).

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.° DIR00002-2022/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, es preciso señalar 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”).

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 presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 01024-2021/SBN-DGPESDDI del 30 de julio de 2021 (fojas 35 al 39), en el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“(…)

- i) Se encuentra superpuesto en un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la Partida N.º 11024886 de la Oficina Registral de Tumbes y anotado con el CUS 96395, que presenta duplicidad registral en 271,90 m² (63.60 %) con el predio del Estado inscrito en la Partida N.º 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes y asignado con el CUS N.º 80546.*
- ii) Revisada la información de la base grafica que obra en la SBN, se verificó que “el predio” cuenta con una línea de más alta marea (LAM) y el límite de la franja ribereña no menor de cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, determinada mediante la Resolución Directoral N.º 1644-2018 MGP/DGCG del 17 de diciembre de 2018, en la que se aprueba Informe Técnico N.º IT. 137-2008 de fecha noviembre – diciembre del 2008, así como las coordenadas de los vértices como puntos de control de la franja ribereña de los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la línea de más alta marea (LAM), que influyen el área de estudio remitido por la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Marina de Guerra del Perú, determinándose que “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido.*
- iii) Se encontraría dentro de un área considerado para Desarrollo Portuario denominada “Área de Desarrollo Marítimo Zorritos”, aprobada mediante el D.S. N.º 009-2012-MTC del 11 de agosto de 2012.*
- iv) No se encuentra superpuesto sobre solicitudes de venta directa u otro procedimiento de disposición vigentes y no forma parte del Portafolio de Predios del Estado.*
- v) No se encuentra afectado por: Comunidades Campesinas, Concesiones mineras, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos, Líneas de transmisión de alta tensión, vías.*
- vi) De la consulta a la Base Gráfica (Temática) de Procesos Judiciales que obran en esta Superintendencia, se constató que “el predio”, recae parcialmente sobre el ámbito del proceso judicial con código Legajo N° 071-2016 de material legal reivindicación judicial contra la Asociación de Vivienda José Humberto Velásquez Borja.*
- vii) Recae en su totalidad sobre el lote Z-1, con contrato de explotación dado a favor de la empresa PACIFIC OFF SHORE PERU S.R.L. y, sobre “el predio” existen pozos petroleros por certificar denominados: Zorritos 396- Z y Zorritos 396-Z en estado de abandono (según indica el geoportal web).*
- viii) De la evaluación física de “el predio”, realizado a través de las imágenes satélites sustentadas de Google Earth, se constató que se encuentra ubicado alrededor de zona urbana y su acceso es por Panamericana Norte por la denominada Playa Escondida, su condición es ocupado con un área techada de 72,85 m² (17.04%) de su área total y con cerco perimétrico que restringe el acceso a este (…)*

13. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del considerando precedente de la presente Resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 02652-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2022 (fojas 49), reiterado con Oficios N° 03272-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 03994-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre y 18 de octubre de 2022 (fojas 51 y 53 respectivamente); requirió a la Dirección de Planeamiento y Estudios Económicos de la Autoridad Portuaria Nacional informe si sobre “el predio” 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”).

14. Que, mediante escrito presentado 27 de octubre de 2022 (S.I. N° 28908-2022), el Gerente General de la Autoridad Portuaria Nacional indicó que “el predio” se encuentra en el área terrestre adyacente al Área de Desarrollo Portuario N° 01 denominado “Zorritos” del vigente Plan Nacional de Desarrollo Portuario – PNDP, aprobado con Decreto Supremo N° 009-2012-MTC; y, si bien a la fecha la Autoridad Portuaria Nacional (APN) no se encuentra desarrollando proyecto portuario alguno, ello no excluye la posibilidad que en el futuro se podría requerir el área en consulta para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres necesarios para el terminal portuario (fojas 56).

15. Que, de lo antes expuesto, mediante Oficio N° 00330-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero del 2023 (fojas 57), esta Subdirección informa al Director Regional Sectorial de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, entre otros, la petición de venta directa realizada por “la administrada”, así como del pronunciamiento por parte de la Autoridad Portuaria Nacional, respecto a la situación del predio; otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para que se pronuncie, 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-JUS y el artículo 226° de “el Reglamento”; en caso de no emitir pronunciamiento alguno se entenderá que se encuentra conforme, prosiguiendo esta Superintendencia con el procedimiento de venta directa y resolver con la información que cuente, en mérito al artículo 98° de “el Reglamento. El citado oficio fue notificado el 01 de febrero del 2023 (fojas 58) en la mesa de partes del Gobierno Regional de Tumbes, por lo que el plazo máximo para pronunciarse sobre el presente procedimiento vencía el 15 de febrero del 2023.

16. Que, mediante el Oficio N° 061 -2023-GOB.REG.TUMBES-GDRE-DIRCETUR-DR, presentado el 16 de marzo del 2023 (S.I N° 06521-2023), la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 59), informa que no tienen conocimiento de algún interés para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres para la ejecución de proyecto portuario alguno en “el predio”, asimismo señalan que dejan a consideración de esta Superintendencia el hecho de la posibilidad que en el futuro se podría requerir “el predio”, motivo por el cual, corresponde continuar con el presente procedimiento de venta directa.

17. Que, efectuado el análisis a través del Informe Brigada N° 00456-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2023 (fojas 76 al 79), se realizó la calificación formal del procedimiento, concluyéndose, entre otros, lo siguiente:

(...)

III. Análisis:

(...)

3.12. De lo expuesto en el ítems i) del párrafo precedente, esta subdirección, mediante Memorándum N° 03117-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de setiembre de 2021 (fojas 40), solicitó información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que informe, si a la fecha se encuentra evaluando alguna acción de saneamiento del predio inscrito en la partida registral N° 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, debido a la duplicidad advertida; en atención a ello mediante Memorándum N° 03719-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de setiembre de 2021, la SDAPE informa que, a la fecha no existe procedimiento de saneamiento alguno que se encuentre tramitando respecto a la partida antes referida.

3.13. Por otro lado, respecto a lo señalado en el ítems vi) del punto 3.8, a través del Oficio N° 04664-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de octubre de 2021 (fojas 66), se requiere a Perúpetro S.A., información sobre lo siguiente: a) la faja de servidumbre; b) distancia de seguridad que se debería considerar; y, c) tuberías u otras instalaciones que se ubiquen en el “el predio”; ante el requerimiento efectuado, PERÚPETRO mediante escrito GGRLTERI-GFBD-01901-2021 presentando el 12 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29400-2021), informa que, ha solicitado a la empresa Petrolera Monterrico S.A. proporcione la información requerida, la misma que será enviada a esta Superintendencia cuando la reciba, sin embargo, a la fecha no hemos obtenido ninguna respuesta.

(...)

3.18. En el caso concreto, si bien es cierto “la administrada” invoca la causal 2) de “el reglamento”; también lo es que, “el predio” recae en zona de dominio restringido, competencia de la SBN, de acuerdo a lo señalado en el ítems iii) del punto 3.8, del presente informe, razón por la cual la solicitud de venta directa será evaluada y encausada 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”).

3.19. En ese sentido el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, enumera las causales de 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 los fines siguientes: a) 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 b) 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.

3.20. En esa línea, el numeral 6.2 del artículo 6° de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” establece que para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido con el objeto de ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, el/la solicitante deberá presentar los requisitos exigidos en el último párrafo del citado artículo y el documento previsto en el inciso 2 del artículo 222° así como el inciso 2 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2 del numeral 3.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, para acreditar la declaración del proyecto como de interés nacional o regional.

IV. CONCLUSIONES:

4.1. “El predio” constituye un bien de dominio público del estado al encontrarse en la zona de dominio restringido.

4.2. El pedido de venta directa presentada por “la administrada” se subsume en la causal a) del artículo 18° de “el Reglamento” para la desafectación administrativa y su posterior disposición. 4.3. “La administrada” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, y las previstas en el último párrafo del artículo 18 de “el Reglamento de la Ley N° 26856”.

4.4. En consecuencia, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente respecto a “el predio”.

(...)”

18. Que, como consecuencia de lo señalado en el considerando precedente, se emitió el Oficio N° 02310-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2023 (fojas 81), en el cual esta Subdirección hizo de conocimiento a “la administrada” que “el predio” constituye un bien de dominio público del Estado al encontrarse en la zona de dominio restringido, por lo que en la etapa de calificación sustantiva se deberá evaluar si procede la desafectación administrativa, procedimiento previo para su disposición a través de la venta directa; y que ha cumplido con presentar los documentos detallados en el literal 2) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN” concordante con el literal i) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN y el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856. El citado oficio fue notificado el 24 de mayo de 2023 (fojas 82).

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

19. 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.

20. Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta Subdirección el día 27 de enero de 2023, se elaboró la Ficha Técnica N.º 00103-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 83 al 86), en la que se verificó respecto a “el predio” lo siguiente: i) se encuentra ubicado frente al mar a una distancia aproximada de 70 metros de la playa; ii) se encuentra en posesión de “la administrada”, quien permitió el ingreso; iii) se encontró una construcción tipo vivienda de 100 m² de material de la zona, paredes de madera, techos de eternit rojo, piso de cemento pulido, con cerco de bambú con cimiento de concreto y con fachada de ladrillo con columnas y portón de madera, en cuyo interior también se presenta espacio para estacionamiento, un área de jardín con palmeras; y, iii) cuenta con servicio de luz, agua y desagüe.

21. Que, a efectos de continuar con la evaluación del presente procedimiento, se emitió el Informe Preliminar N° 00748-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023 (fojas 89 al 92), donde se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión de propiedad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, inscrito en la Partida N.º 11024886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura, signado con el CUS N.º 96395, presentando superposición con la Partida N.º 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura y signado con el CUS N.º 80546.

- ii) En lo que respecta a la zonificación de “el predio” se tiene que mediante el Informe N.º 206-2020/MPCVZ-SGCYOT-JJRM del 29.10.2020, la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar de acuerdo con su base grafica catastral aprobada en el Plan Director 2010 con Ordenanza Municipal N.º 007-2011, manifiesta que el mismo no se encuentra catastrado y no se encuentra en su plan de expansión urbana.
- iii) De la revisión de las bases gráficas que obran en esta Superintendencia (BASE DE COMUNIDADES CAMPESINAS, BASE DE CARTAS NACIONALES DEL IGN) y páginas web de diferentes entidades públicas como GEOSERVIDOR de la SBN, GEOCATMIN del INGEMMET, GEO ANP del SERNAMP, MAPA ENERGÉTICO MINERO del OSINERGMIN, SIGDA del MINISTERIO DE CULTURA, se descarta que “el predio” afecte bienes de dominio hidráulico, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS y comunidades campesinas.
- iv) De la revisión de la base Gráfica trámite, así como del aplicativo de consulta de la SBN - Geocatastro, no se identificaron solicitudes en estado pendiente o en trámite en el ámbito de “el predio”.
- v) Revisado el aplicativo SINABIP y la base gráfica de procesos judiciales, se verifica que “el predio”, no se superpone con procesos judiciales.
- vi) De la inspección de campo se determina que “el predio” se encuentra ubicado en zona de dominio restringido y ocupado por “la administrada”.
- vii) “El predio” es solicitado para desarrollar un proyecto de Hospedaje Turístico.

22. Que, como se ha señalado en los considerandos precedentes, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11024886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura, signado con el CUS N.º 96395; 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 los artículos 11º y 18º 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 “la administrada”.

23. Que, mediante el Informe Brigada N° 00798-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2023 (fojas 99 al 106), esta Subdirección realizó la calificación sustantiva favorable de “el predio”, determinándose, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra ubicado en el Sector Zorritos, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11024886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura, signado con el CUS N.º 96395, tiene como antecedente registral el predio inscrito en la Partida N.º 04001365 del Registro de Predios de Tumbes, inscrito el **18.11.1994**; presentando duplicidad registral en 271,90 m² (63.60%) con el predio 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, en mérito a la Resolución N° 301-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2013, inscrito el **27.03.2014**. Cabe precisar, que, si bien “el predio” presenta duplicidad registral, se advierte que no restringe y/o limita la aprobación del acto de disposición, toda vez que se trata de predios que se encuentran dentro de la esfera del dominio estatal.
- ii) Constituye un bien de dominio público al ubicarse en zona de dominio restringido.
- iii) Se encontraría dentro de un área considerada para Desarrollo Portuario denominada “Área de Desarrollo Marítimo Zorritos”, aprobada mediante el D.S. N.º 009-2012-MTC del 11 de agosto de 2012. En atención a ello, mediante el Oficio N.º 02652-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2022, reiterado con los Oficios N.º 03272-2022/SBN-DGPE-SDDI y N.º 03994-2022/SBN-DGPE-SDDI, del 15 de setiembre y 18 de octubre de 2022 respectivamente, se requirió a la Dirección de Planeamiento y Estudios Económicos de la Autoridad Portuaria Nacional informe si sobre “el predio” existe limitación o impedimento para su disposición, teniendo en cuenta el marco normativo de la Ley N.º 29743 “Ley del Sistema Portuario Nacional”, su Reglamento y el Decreto Supremo N.º 009-2012-MTC, que aprueba el “el PNDP”; es así que, la Autoridad Portuaria Nacional mediante el Oficio N.º 1259-2022-APN-GG-DIPLA presentado el 27 de octubre de 2022 (Sl. N.º 28908-2022), hizo de conocimiento que “el predio” se encuentra en el área terrestre adyacente al Área de Desarrollo Portuario N.º 01 denominado “Zorritos” del vigente Plan Nacional de Desarrollo Portuario-PNDP, aprobado con Decreto Supremo N.º 009-2012-MTC; y que a la fecha no se encuentran desarrollando

proyecto portuario alguno en dicha área, pero que en un futuro podría requerirse el área en consulta para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres necesarios para la implementación de un terminal portuario. En tal sentido, si bien la autoridad competente ha manifestado no contar con proyecto portuario a ejecutar en “el predio”, por tanto, no se encuentra limitada o restringida su libre disponibilidad, pero dicha situación deberá ser puesta en conocimiento de “la administrada”, ya que asumiría el riesgo por la pérdida del predio de ser el caso.

- iv) Recae en el ámbito del lote Z-1, con contrato de explotación dado a favor de la empresa PACIFIC OFF SHORE PERU S.R.L.; asimismo, cercano a “el predio” existían pozos petroleros por certificar denominados: Zorritos 396 y Zorritos 396-Z en estado de abandono. En atención a ello, a través del Oficio N.º 04664-2021/SBN-DGPESDDI del 22 de octubre de 2021 se requirió información a PERUPETRO S.A.; es así que ante dicho requerimiento, PERUPETRO mediante Carta N.º GGRL-TERIGFBD-01901-2021 presentada el 12 de noviembre de 2021 (S.I. N.º 29400- 2021), hizo de conocimiento que “el predio” se encontraba superpuesto parcialmente con el Lote XX, razón por la cual, solicitarían información a la Empresa Petrolera Monterrico S.A para atender nuestro requerimiento. Posteriormente, PERUPETRO a través de la Carta GGRL-SUPC-01448-2023 presentado el 15 de setiembre de 2023 (S.I. N.º 25110-2023), manifestó entre otros puntos que: **1.** De acuerdo con lo indicado por Petromont (actual Operador del Lote XX), “el predio” no cuenta con servidumbre. **2.** En el área de “el predio” se ubica el pozo Zorritos 396-Z. Cabe precisar que, según las coordenadas este 536605 y norte: 9593708, el pozo Zorritos 396 es el mismo que el pozo Zorritos 396-Z. **3.** De acuerdo a los Libros de Reservas presentado por el Contratista, el estado del pozo es abandonado temporalmente (ATA). Cabe señalar que, la última producción del pozo fue registrada el 01.12.1937. **4.** Petromont indica no tener planes de desarrollo en el área donde se ubica “el predio” ya que es una zona urbana.
- v) La solicitud de “la administrada” se subsume en el literal a) del Artículo 18º del Reglamento de la Ley de Playas, aprobado por el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF, el cual prescribe la causal para la desafectación de dominio restringido por ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, para su posterior disposición.
- vi) “La administrada” cumplió con la presentación de los requisitos formales enumerados en 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”.
- vii) Se tramitará la desafectación de zona de dominio restringido de “el predio”, de forma posterior a la etapa de conformidad de la venta directa, en concordancia con el numeral 5.14.1 de “la Directiva”.
- viii) “La administrada” cumplió con sustentar de manera conjunta los requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el numeral 2º del Artículo 222º de “el Reglamento” y del artículo 18º de “el Reglamento de la Ley de Playas”.
- ix) Del análisis costo beneficio (anexo) que la compra venta a efectuarse resulta comparativamente provechosa.

24. 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 18º 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.º 000020-2016/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DRDT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, se aprobó la viabilidad del proyecto turístico de interés regional sectorial presentado por “la administrada” y otorgó un plazo de dos (2) años calendarios a partir de la compra del terreno para la ejecución de dicho proyecto, el cual impulsaría el turismo en la zona y coadyuvaría a la generación de empleo para de esta forma desarrollar una mejora en la calidad de vida de las personas de la zona, promoviendo con ello la inversión privada.

Asimismo, debe acotarse que de conformidad con lo prescrito en el literal c) del Artículo 110° del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Tumbes, aprobado por la Ordenanza Regional N.º 008-2014-GOB.REG.TUMBES-CR del 20 de agosto de 2014, la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo es la competente para promover el desarrollo turístico y artesanal mediante el aprovechamiento de las potencialidades regionales, así como el desarrollo de una cultura exportadora de la región.

Además, mediante la Resolución Ejecutiva Regional N.º 00000555- 2013/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-P del 11 de noviembre del 2013, se delegó la facultad de otorgar la viabilidad de proyectos de interés sectorial con fines turísticos a favor de la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo¹.

Razón por la cual “la administrada” cumple con el presente presupuesto, toda vez que su proyecto turístico fue declarado de interés regional por entidad competente, 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 su solicitud, “la administrada” pretende la venta directa de “el predio” para la ejecución del Proyecto Turístico de Interés Regional, el cual consiste en la Construcción de un Hospedaje Turístico; finalidad que se encuentra prescrita en el literal a) del artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”, sin embargo, para que procede 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° 048-2020-MPCVZ-GlyDUR-EAAC, emitida por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar– Zorritos del 30 de octubre de 2020, a través de la cual se traslada el Informe N.º 206-2020/MPCVZSGCYOT-JJRM elaborado por la Subgerencia de Catastro y Ordenamiento Territorial, en el cual informan que “el predio” no se encuentra obstaculizando vías de acceso a la playa, asimismo, se informa que no se encuentra dentro del catastro y el plan de desarrollo urbano; 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 administrada” respecto a las situaciones que involucra a “el predio”

25. Que, mediante S.I. N° 20585-2023 presentado el 07 de agosto de 2023 (fojas 96 al 98), “la administrada” señala haber tomado conocimiento que “el predio” se encontraría superpuesto con el Lote Z-1, contrato de explotación dado a favor de la empresa PACIFIC OFF SHORE PERÚ S.R.L. y con “Área de Desarrollo Marítimo Zorritos”; por lo que manifiesta su conformidad debido a que tales situaciones no limitan la libre disponibilidad y disposición de “el predio”, razón por la cual requiere la celeridad del presente procedimiento.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

26. Que, mediante el Memorándum N° 00198-2023/SBN del 30 de octubre de 2023 (fojas 129), 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”.

¹ Delegación de las facultades contenidas en los literales d) y q) de la Ley N.º 27867 que establece como funciones de los gobiernos regionales el promover el desarrollo turístico mediante el aprovechamiento de las potencialidades regionales, así como organizar y conducir las actividades de promoción turística de la región en coordinación con las organizaciones de la actividad turística y gobiernos locales y en mérito a su autonomía conferida por ley

Sobre el depósito en garantía de respaldo de la solicitud

27. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N° 04882-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2023 (foja 131), notificado por la casilla electrónica el 5 de noviembre de 2023 (fojas 133), se le comunicó que se le otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, se debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compraventa, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del Artículo 194° de “el Reglamento”.

28. Que, mediante el Memorándum N° 00484-2023/SBN-OAF-UF del 14 de noviembre de 2023 (fojas 137), la Unidad de Finanzas – UF, hizo de conocimiento que “la administrada” efectuaron el depósito solicitado en el numeral precedente, el día 11 de noviembre de 2023, con la Nota de Abono N° ENT. EFEC 00402242 por el importe de S/. 9 900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles), el mismo que fue depositado en la cuenta corriente N° 00-068-360137.

Sobre la independización registral del predio

29. Que, mediante Oficio N° 05788-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2023, se solicitó la independización registral de “el predio”, la cual se inscribió en la partida registral N° 11043230 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, de la Zona Registral N° I-Sede Piura, signado con CUS N° 190525.

Sobre la valuación comercial del predio

30. Que, mediante el Oficio N° 0329-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 11 de marzo de 2024, el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 12 de marzo de 2024 (S.I. N° 06441-2024) (fojas 171), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N° 00464-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 172 al 183), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de US\$ 51 966,23 Dólares Americanos (Cincuenta y Un Mil Novecientos Sesenta y Seis con 23/100 dólares americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/ 200 070,00 soles (Doscientos Mil Setenta con 00/100 soles).

31. Que, mediante el Informe Brigada N° 00185-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2024 (fojas 185 al 192), esta Subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”, efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

32. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 224° y 226° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación a los solicitantes 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.

33. Que, mediante el Oficio N° 01718-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2024 (fojas 193), se hizo de conocimiento de “la administrada”, el 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.

34. Que, es preciso indicar que el oficio señalado en el considerando precedente, fue remitido a la casilla electrónica generada por “la administrada” para el presente procedimiento con fecha 15 de abril de 2024 pero no se obtuvo el acuse de recibido respectivo, por lo que se procedió a diligenciar el referido oficio al domicilio

señalado en el documento descrito en el segundo considerando de la presente Resolución, siendo notificado el 17 de mayo de 2024 (fojas 194). Por lo que, se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación en el Diario Oficial "El Peruano" o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica "el predio", vencía el **24 de mayo de 2024**.

35. Que, mediante escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 07 de mayo de 2024 (SI. N° 12326-2024) (fojas 195), "la administrada" hace de conocimiento a esta Subdirección que la eskuela de aviso de publicación fue ingresada al Diario Oficial "El Peruano", lo cual es acreditado con el original del aviso, advirtiendo que la publicación se realizó el sábado 04 de mayo de 2024, por lo que se deberá considerar como día hábil de la publicación el día 6 de mayo de 2024. 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 20 de mayo de 2024.

36. Que, en atención a lo prescrito en el numeral 6.15 de "la Directiva", mediante el Memorándum N° 01350-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2024, 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 Memorándum N° 00741-2024/SBN-GG-UTD del 20 de mayo de 2024, a través del cual nos informa que verificó que el aviso de venta directa fue publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el día 04 de mayo de 2024; motivo por el cual revisó los sistemas de gestión documental con los que cuenta esta Superintendencia (SID y SGD), a partir de la fecha de publicación hasta la fecha de emisión del citado memorándum; advirtiendo que no obran registradas solicitudes de oposición al procedimiento de venta directa de "el predio".

Sobre procesos judiciales

37. Que, a fin de corroborar si sobre "el predio" signado con CUS 190525, recae o existe algún proceso judicial, medida cautelar o situación que pudiera afectar su libre disponibilidad, se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorándum N° 01580-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2024 aclarado a través del Memorándum N° 01661-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2024, recibiendo respuesta a través Memorándum N° 01133-2024/SBNPP del 05 de junio de 2024 complementado con Memorándum N° 01190-2024/SBN-PP del 13 de junio de 2024, en el cual se informa que efectuada la revisión de los aplicativos que obran en esta Superintendencia (SINABIP, GEOCATASTRO y Procesos Judiciales), se ha advertido que "el predio" se superpone con el proceso judicial de Reivindicación con Legajo N° 71-2016 (Expediente N° 00082-2016-0-2607-JR-CI-01), cuyo estado se encuentra en etapa probatoria. En ese sentido, a fin de corroborar técnicamente la respuesta brindada por la citada Procuraduría, se emitió el Informe Preliminar N° 00716-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de junio de 2024, en el cual se concluye que el referido proceso judicial afecta a "el predio" en un área de 271,90 m² (63,60%) y que el resto del área de 155,60 m² no se encuentra afectada. Asimismo, la citada Procuraduría a través del Memorándum N° 01238-2024/SBN-PP del 20 de junio de 2024, ha informado que sobre el CUS donde recae "el predio" no obra inscripción de alguna medida cautelar que se encuentre vigente o en trámite. Al respecto, es preciso señalar que dicha situación no limita la libre disponibilidad de "el predio", de conformidad con lo establecido en el numeral 95.1 del artículo 95° de "el Reglamento".

Sobre la desafectación administrativa y aprobación del acto solicitado

38. 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 18° 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".

39. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, habiéndose determinado en el presente procedimiento que "la administrada" 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.

40. Que, en virtud de la normativa citada en el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución, “la administrada” solo podrá destinar “el predio” a la Construcción del proyecto Turístico de interés regional denominado “Hospedaje Turístico”, el cual deberá ser ejecutado en un plazo de dos (02) años, de acuerdo a lo señalado en el artículo tercero de la Resolución Directoral Regional N° 000020-2016/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-T, que serán contabilizados a partir de la suscripción del contrato de compraventa.

41. Que, se debe señalar que en caso no se concrete la venta o, si luego de adjudicado “el predio”, “la administrada” 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”.

42. 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.

Del pago del precio de “el predio”

43. 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 “la administrada”, 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 realicen “los administrados” deberá efectuarse de acuerdo con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

44. 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 “la administrada” en su oportunidad, según lo señalado en el vigésimo octavo considerando de la presente resolución; y, de acuerdo a lo informado por la Unidad de Finanzas con el Memorándum N° 00186-2024/SBN-OAF-UF² del 10 de mayo de 2024, se ha convertido el monto de la garantía a US\$ 2 622,61 (Dos Mil Seiscientos Veintidós con 61/100 dólares americanos), por lo que, de aprobarse la compraventa de “el predio”, el saldo del precio de venta de “el predio” asciende a US\$ 49 343,62 (Cuarenta y Nueve Mil Trescientos Cuarenta y Tres con 62/100 dólares americanos), el cual corresponderá ser pagado por “la administrada”.

45. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “la administrada” 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.

46. Que, en el supuesto que “la administrada” no comuniquen acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumpla 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.

² En el citado memorándum, se comunica que “la administrada” no solicitó devolución de depósito excedente de S/ 100.00 soles.

47. Que, cabe señalar que, hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “la administrada” 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° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el 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, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, Resolución N° 0055-2024/SBN-GG del 12 de junio de 2024, y el Informe Técnico Legal N° 0744-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **DESAFECTACIÓN** del predio de 427,50 m²; ribereño al mar, ubicado en el distrito a una distancia de 80 m aproximadamente de la Zona de Dominio Restringido, sector Playa Escondida, altura del m. 1239 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la SBN, en la Partida N.º 11043230 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I - Sede Piura, signado con el CUS N.º 190525, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2°.- APROBAR la VENTA DIRECTA en mérito del artículo 18° del Reglamento de la Ley n.º 26856, aprobado por el Decreto Supremo n.º 050-2006-EF, a favor de **KARYM JANET RODRIGUEZ CORDOVA** del predio de 427,50 m²; ribereño al mar, ubicado en el distrito a una distancia de 80 m aproximadamente de la Zona de Dominio Restringido, sector Playa Escondida, altura del m. 1239 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la SBN, en la Partida N.º 11043230 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I - Sede Piura, signado con el CUS N.º 190525, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 3°.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 51 966,23 Dólares Americanos (Cincuenta y Un Mil Novecientos Sesenta y Seis con 23/100 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 4°.- 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 **KARYM JANET RODRIGUEZ CORDOVA** conforme a lo señalado en el cuadragésimo segundo 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 5°.- El señor **KARYM JANET RODRIGUEZ CORDOVA** tiene un plazo de dos (2) años calendarios contabilizados a partir de la compra del terreno para la ejecución de la construcción del proyecto turístico de interés regional denominado “Hospedaje Turístico”, de acuerdo a lo indicado en la Resolución Directoral Regional N° 000020-2016/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DRDT, emitido 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 18° 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 el supuesto que **KARYM JANET RODRIGUEZ CORDOVA** opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberán comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el cuadragésimo quinto 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 de **KARYM JANET RODRIGUEZ CORDOVA** una vez cancelado el precio de venta del predio o el adelanto de como mínimo el 20% del precio de venta tratándose del caso de financiamiento bancario dentro del plazo establecido.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –
POI N° 18.1.1.11

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI