

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 905-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 523-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **SUCESIÓN SUCKSMITH BAYLY**, representada por Jessica Oviedo Sunción, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18 000,63 m², ubicada en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villa, departamento de Tumbes, inscrito parcialmente en la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes Zona Registral N° I – Sede Piura, asignado con CUS N° 49702; en adelante, “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de junio de 2016 (S.I N° 15325-2016), la Sucesión Sucksmith Bayly, representada por Jessica Oviedo Sunción (en adelante “la administrada”) solicita la desafectación y venta directa de “el predio” en virtud del literal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de la carta poder el 1 de marzo de 2016 (fojas 6); **2)** copia simple del Informe N° 67-2016-GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-KSCB emitida por la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes el 31 de marzo de 2016 (fojas 10); **3)** copia simple del cargo de la solicitud el 11 de marzo de 2016 (fojas 11); **4)** copias simples de los certificados de búsqueda catastral emitidas por la Oficina Registral de Piura del 17 de junio de 2011 y 27 de abril de 2015

(fojas 12 y 35); **5)** copias simples de los recibos de ingresos Nros. 003393, 003396, 001101, 01293, 003814, 000003, 01013, 003393, 005019, 005148, 00702 y 00703 emitidos por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar el 17 de octubre de 2006, 1 de marzo de 2007, 13 de mayo de 2008, 7 de mayo de 2009, 18 de enero de 2012, 17 de mayo de 2012, 15 de agosto de 2002, 23 de agosto de 2002 y 21 de marzo de 2016 respectivamente (fojas 14 al 23 y 53 al 54); **6)** copia simple del Oficio V.200-220 emitido por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (DICAPI) el 3 de abril de 2012 (fojas 24); **7)** 3 fotografías (fojas 25); **8)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del 13 de junio de 2011 (fojas 27); **9)** copia simple de la constancia de no adeudo N° 006 emitida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal el 17 de enero de 2014 (fojas 28); **10)** copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial (PU, HR) correspondientes a los periodos del 2003 y 2016 (fojas 29 al 31 y 55 al 57); **11)** copia simple de la carta N° 123-2006-GDU-MPCVZ emitida por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar el 7 de noviembre de 2006 (fojas 32); **12)** copia simple de la constancia emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar el 7 de junio de 2004 (fojas 34); **13)** copia simple de la Resolución Directoral Regional N° 006-2014/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo de Tumbes del Gobierno Regional de Tumbes el 16 de enero de 2014 (fojas 38); **14)** copia simple de la carta N° 006-2010-GDUC/MDCPS emitida por la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal el 13 de enero de 2010 (fojas 40); **15)** copia simple de la memoria descriptiva de abril de 2015 (fojas 42); **16)** copia simple del Oficio N° 305-2015/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida por la Dirección regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes el 17 de abril de 2015 (fojas 48); **17)** copia simple de la Resolución Directoral Regional N° 008-2015/GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes el 17 de abril de 2015 (fojas 49); **18)** copia simple del certificado de registro predial N° 05 emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal el 6 de marzo de 2014 (fojas 52); **19)** copia simple del proyecto de inversión denominado Lodge Ecoturístico "El Bravo" del 2013 (fojas 58); **20)** copia simple del estudio de línea de alta marea elaborado por Hidromam E.I.R.L. de noviembre de 2011 (fojas 83); y, **21)** copia simple de la memoria descriptiva N° 66-2010 de noviembre de 2010 (fojas 104).

4. Que, mediante escrito presentada el 10 de junio de 2016 (S.I N° 15391-2016) (fojas 112), "la administrada" adjunta entre otros, los siguientes documentos: **1)** partida registral N° 04003815 de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 116); **2)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Tumbes el 17 de junio de 2011 (fojas 155); **3)** copia legalizada del Oficio N° 305-2015/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes el 17 de abril de 2015 (fojas 157); y, **4)** copia legalizada de la Resolución Directoral Regional N° 00000008-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes el 17 de abril de 2015 (fojas 158).

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de propiedad estatal, deberán



RESOLUCIÓN N° 905-2018/SBN-DGPE-SDDI

acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” 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 que pretenda enajenarlo.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe de Brigada N° 1668-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2016 (fojas 161), en el que se concluye, entre otros respecto a “el predio” lo siguiente: i) 1 903,11 m² (representa el 10,57 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 49702 (fojas 165), estableciéndose en el asiento D00006 del rubro de carga y gravámenes, que la administración de la zona de dominio restringido es competencia de esta Superintendencia conforme el artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 0205-2016-MINAGRI del 16 de mayo del 2016 (fojas 184); ii) 16 097,52 m² (representa el 89,43 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; iii) referencialmente se encontraría totalmente dentro de la zona de dominio restringido; no obstante no se cuenta con Línea de Alta Marea-LAM aprobada; iv) parcialmente en el

Lote XX con contrato vigente de explotación celebrado entre PERUPETRO S.A. y PETROLERA MONTERRICO S.A. y parcialmente en el Lote XXIII con contrato vigente de explotación celebrado entre PERUPETRO S.A. Y BPZ Exploración & Producción SRL; y, v) se superpone con un proceso judicial de reivindicación en trámite.

11. Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con zona de playa protegida¹, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”) (fojas 191 y 193), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con “el predio”, lo cual fue comunicado a “la administrada” en los Oficios Nros. 113 y 428-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2017 y 17 de febrero de 2017 (fojas 192 y 195).



12. Que, ante el requerimiento efectuado a “la DICAPI”, mediante Oficio G. 1000-0574 presentado el 8 de marzo del 2017 (S.I. N° 06955-2017) (foja 196) y Oficio N° G. 1000-0625 presentado el 13 marzo de 2017 (S.I. N° 07499-2017) (fojas 198), nos informa, entre otros, que el área en consulta cuenta con estudio de determinación de línea de alta marea (LAM) aprobada mediante Oficio T.1000-293 del 16 de febrero de 2012.

13. Que, mediante escrito presentada el 8 de mayo de 2017 (S.I. N° 14165-2017) (fojas 199), “la administrada” adjunta al expediente, entre otros, la siguiente documentación: 1) estudio de línea de alta marea elaborado por Hidromam E.I.R.L. de noviembre de 2011 (fojas 200); 2) plano de ubicación de noviembre de 2011 (fojas 220), y, 3) plano topográfico de noviembre de 2011 (fojas 221).

14. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo segundo considerando, se solicitó a “la DICAPI” mediante Oficio N° 1197-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2017 (fojas 222), informe si la determinación de la línea de alta marea se da mediante oficio o resolución directoral y remita el Oficio T.1000-293 con la documentación técnica que sustenta la aprobación de la LAM; lo que fue comunicado a “la administrada” con el Oficio N° 1237-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017 (fojas 223).

15. Que, mediante Oficio N° G.1000-1501 presentado el 6 de junio de 2016 (S.I. N° 18114-2017) (fojas 224); “la DICAPI” nos informa que la resoluciones directorales y las cartas oficiales de aprobación de estudios de determinación de línea de alta marea, emitidos por la Autoridad Marítima Nacional tienen los mismo efectos jurídicos, dado que ambos actos administrativos, se basan en estudios aprobados mediante evaluación técnica, asimismo adjunta copia del Oficio T.1000-293 y copia de la documentación técnica que la sustenta (226).



16. Que, mediante escrito presentado el 22 de agosto de 2017 (S.I. N° 28073-2017) (fojas 228), “la administrada” solicita se informe sobre el procedimiento, toda vez que a la fecha DICAPI, ha remitido lo solicitado.

17. Que, en virtud de la información proporcionada por “la DICAPI”, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 145-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018 (fojas 230), según el cual, se concluyó entre otros que “el predio” se encuentra totalmente en Zona de Dominio Restringido, por lo que corresponde aplicar la normativa de la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado mediante D.S. 050-2006-EF.

18. Que, “la administrada” peticona la venta directa respecto a “el predio” en virtud de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento, sin embargo según lo señalado en el considerando que antecede éste se ubica en la zona de dominio restringido, por lo que

¹ Artículo 8°.- Zona de Playa Protegida

Para efecto del presente Reglamento se entenderá por “zona de playa protegida” a la extensión superficial que comprende tanto el área de playa definida en el artículo 2° del presente Reglamento como a la zona de dominio restringido definida en el artículo 4° del mismo.

el 89,43 % de “el predio”) por cuanto no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **2)** presente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubica “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. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444”.



24. Que, es conveniente precisar, que mediante Memorando N° 2554-2018/SBN-GG-UTD del 18 de septiembre de 2018 (fojas 244), la Unidad de Trámite Documentario – UTD remite el cargo de “el Oficio” el cual fue notificado personalmente, en el domicilio procesal señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, el 23 de agosto de 2018, dejándose constancia que quien atendió se negó a firmar y de las características del lugar, según consta en el acta de notificación (fojas 248), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3³ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **18 de setiembre de 2018**.



25. Que, conforme consta de autos, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 249); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

26. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante escrito presentado el 17 de septiembre de 2018 (S.I. N° 34260-2018) (fojas 241), “la administrada” solicita a esta Subdirección le otorgue las coordenadas del área que se encuentra inscrita a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, razón por lo cual se adjunta a la presente resolución el plano con coordenadas respecto al área materia de libre disponibilidad.



27. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1271- 2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1045 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2018.

³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



RESOLUCIÓN N° 905-2018/SBN-DGPE-SDDI

corresponde encauzar² el presente procedimiento y por tanto aplicar al caso en concreto lo prescrito en la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la "Ley N° 26856"), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante "el Reglamento de la Ley N° 26856").

19. Que, en ese contexto, el artículo 2° de la "Ley N° 26856" considera zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

20. Que, por su parte 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: **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.

21. Que, asimismo, el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014/SBN", 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 de Playas y su Reglamento; y, **ii)** la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

22. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el vigésimo considerando de la presente resolución, debiendo para ello, "la administrada" cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

23. Que, conforme se indicó en el décimo octavo considerando de la presente resolución, el procedimiento se encuentra enmarcado en lo previsto en la Ley N° 26856 y su Reglamento, razón por la cual se remitió "la administrada" el Oficio N° 1968-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 246), por el cual se requiere a "la administrada" que subsanen dos observaciones concretas: **1)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 16 097,52 m² (representa

² Artículo 75.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos."

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 905-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **SUCESIÓN SUCKSMITH BAYLY**, representada por Jessica Oviedo Sunción, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES