

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0087-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 30 de julio de 2021

**VISTO:**

El expediente N° 838-2020/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **CLEVER RAMÓN MAURICIO ZAPATA** en representación de Fredy Gonzalo Bejar Maquera interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 496-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de junio del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaro **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 858,24 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes (en adelante, "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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),

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

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, el literal k) del artículo 41° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, mediante Memorando N° 2185-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de julio de 2021, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI") remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por Clever Ramón Mauricio Zapata en representación de Fredy Gonzalo Bejar Maquera (en adelante, "el Administrado"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección;

#### ***Del recurso de apelación y su calificación***

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 06 de julio del 2021 (S.I N° 17096-2021), "el Administrado" cuestiona la resolución N° 496-2021/SBNSDDI de fecha 11 de junio de 2021 (en adelante, "Resolución impugnada"), solicitando sea revocada o declarada nula; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. El Reglamento de la Ley N° 29151, en su Artículo 96° indica: "Potestad del Estado para denegar solicitudes En los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado;
- 5.2. En la Ley del Sistema Portuario Nacional y su Reglamento, las Áreas de Desarrollo Portuario son calificadas en determinadas zonas del litoral del territorio nacional y aguas jurisdiccionales, tanto en la costa o riberas para instalaciones portuarias, como en las áreas necesarias para los accesos y actividades auxiliares del transporte y la logística. Las ADP son declaradas como tales en el Plan Nacional de Desarrollo Portuario mediante decreto supremo. Dichas áreas pueden estar ubicadas en tierra y aguas jurisdiccionales. La declaratoria de un ADP tiene como único fin señalar que una parte del territorio nacional es idónea para ser usada en la construcción o ampliación de terminales portuarios. En ese sentido, el pronunciamiento que emite el Estado al señalar que un espacio es un ADP es meramente declarativo, sin que se afecte la propiedad de los bienes ubicados al interior del área; y,
- 5.3. En tal sentido se tiene que la poligonal que ocupara el Área de Desarrollo Portuario – Zorritos no existe superposición total o parcial con el predio solicitado, así lo ha indicado contundentemente el Gerente General de la Autoridad Portuaria Nacional en su Oficio N° 0375-2021-APN-GG-DIPLA presentado el 29 de abril del 2021 (S.I. N° 10602-2021); por lo que, no existe

impedimento legal alguno para proceder con la venta del predio. Siendo que el hecho de haber señalado que: “al encontrarse ubicado en la zona adyacente al área destinada para fines portuarios, en caso de ejecutase un proyecto portuario en el Área de Desarrollo Portuario – Zorritos, “el predio” podría ser requerido para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres”, constituye una exigencia carente de fundamento técnico y jurídico, por lo tanto restringe el Principio de la Libre Iniciativa Privada al impedírseme ejecutar mi proyecto para fines turísticos y recreacionales;

6. Que, conforme al primer aditamento del escrito señalado en el numeral 1.4, esta Dirección otorgo el uso de la palabra a “el administrado” el día 26 de julio a horas 12.00, diligencia que se llevó a cabo vía el aplicativo *google meet*, donde el representante legal del recurrente, expuso sus argumentos que sustentan su apelación, asimismo señalo que la emisión no ha observado el principio de legalidad, ya que está denegando una venta bajo un supuesto que no está regulado en las normas con las que cuenta esta superintendencia.

7. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

8. Que, la “Resolución impugnada” fue notificada a “la Administrada” en fecha 18 de junio del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 30 de junio del 2021, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada;

### ***Determinación de los cuestionamientos de fondo***

¿Determinar si la Resolución transgrede el principio de legalidad?

### **Del procedimiento de venta directa**

9. Que, el procedimiento 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”;

### **Sobre el principio de legalidad**

10. Que, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el **Principio de Legalidad**<sup>3</sup>, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>4</sup>;

11. Que, ahora bien, dicho principio también exige una interpretación sistemática de las normas con las que cuenta el ordenamiento jurídico, ya que el cumplimiento de la norma taxativa no puede oponerse o menoscabar a otras normas ya sea del mismo rango o menor, en el cumplimiento de las atribuciones que tenga otra entidad administrativa, dicha inobservancia lesiona el principio de legalidad con lo cual el acto sería nulo de pleno derecho conforme a lo señalado en el artículo 10<sup>5</sup> del “TUO de la LPAG”

12. Que, en el presente caso, se tiene que, el procedimiento de venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el Reglamento”**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrea la denegatoria del pedido. Como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI 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;

13. Que, como parte de la calificación de la documentación técnica presentada por “el Administrado” la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 00033-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2021 (fojas 50 a 55) y el Informe Preliminar N° 00708- 2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de mayo del 2021 (fojas 79 a 82), con los cuales se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra totalmente inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito 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) De acuerdo a la Línea de Alta Mara determinada mediante Resolución Directoral N° 1644-2018MGP/DGCG del 17 de diciembre del 2018, se advierte respecto de “el predio” que: **I)** 155,88 m2 (18,16%) de “el predio” recae en ámbito de zona de playa; y, **II)** 702,36 m2 (81,84%) de “el predio” recae en zona de dominio restringido.

<sup>3</sup> 1.1 artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

<sup>4</sup> Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

<sup>5</sup> Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su

nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14. 3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición. 4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

- 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-DIRCETUR-DR-DT de fecha 18 de diciembre del 2020, emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes corresponde a “el predio”.
- 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 Autora Lorena Vertiz. Cantuarias.
- vi) De las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la 702,36 m2 (81,84%) de “el predio” recae en zona de dominio restringido imagen del 20 de julio del 2019, se advierte que “el predio” se encuentra en condición de desocupado, sin cero perimétrico que restrinja el acceso de tercero, visualizándose en su interior pequeños arbustos

14. Que, conforme a lo señalado, esta Superintendencia solo es competente para manifestarse con respecto al área de 702,36 m2 (81,84%) de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado y que recae en zona de dominio restringido; asimismo, se tiene en los actuados administrativos que mediante Oficio N° 0375-2021-APN-GG-DIPLA presentado el 29 de abril del 2021 (S.I. N° 10602-2021) el Gerente General de la Autoridad Portuaria Nacional indicó 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 predio” podría ser requerido para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres**

15. Que, con base en ello, se tiene que la el numeral 7.1 del artículo 7° de la Ley N° 27943 – Ley del Sistema Portuario Nacional, modificada mediante Decreto Legislativo N° 1022, establece que el “PNDP” califica como Áreas de Desarrollo Portuario determinadas zonas del literal del territorio nacional y aguas jurisdiccionales, tanto en la costa o riberas para instalaciones portuarias, como en las áreas necesarias para los accesos y actividades auxiliares del transporte y logística. Al respecto, dichas zonas se destinarán exclusivamente para el desarrollo y actividades portuarias, prohibiéndose su cambio de uso o la implementación de bienes o actividades ajenos a este fin por cualquier medio o en virtud de cualquier norma de planeamiento o gestión territorial, de acuerdo al numeral 7.2 del precitado artículo;

16. Que, siendo así, el área sobre la cual es competente esta Superintendencia (702,36 m2), se ha identificado que no cuenta con libre disponibilidad conforme a la normativa antes señalada, en tanto está destinado a actividades auxiliares complementarias al área de desarrollo portuario, por lo cual, esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre “el predio” ya que colisionaría con lo dispuesto en la Ley N° 27943 – Ley del Sistema Portuario Nacional, situación que atentaría contra el principio de legalidad;

17. Que, si bien es cierto, que la constitución consagra la libre iniciativa privada, con respecto a ello el Tribunal Constitucional ha señalado en la sentencia EXP. N.º 0008-2003-AI/TC, que: *“La iniciativa privada puede desplegarse libremente en tanto no colisione los intereses generales de la comunidad, los cuales se encuentran resguardados por una pluralidad de normas adscritas al ordenamiento jurídico; vale decir, por la Constitución, los*

*tratados internacionales y las leyes sobre la materia*". Siendo así, no se advierte argumento que desvirtúe lo señalado por la SDDI;

De conformidad con lo previsto por el TUO de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN", aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN e Informe Personal N° 00053-2021/SBN-DGPE-JACV;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **CLEVER RAMÓN MAURICIO ZAPATA** en representación de Fredy Gonzalo Bejar Maquera contra la Resolución N° 496-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de junio del 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista Legal**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00053-2021/SBN-DGPE-JACV**

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por Clever Ramón Mauricio Zapata contra la Resolución N° 496-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 17096-2021  
b) Expediente N° 838-2020/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 30 de julio del 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, Clever Ramón Mauricio Zapata en representación de Fredy Gonzalo Bejar Maquera (en adelante, "el Administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 496-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de junio del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaro **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 858,24 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup>, aprobado con Decreto Supremo n° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> aprobado con Decreto Supremo n.º. 008- 2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
- 1.2. 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.
- 1.3. Mediante Resolución n.º 496-2021/SBNSDDI del 11 de junio de 2021, (en adelante la "Resolución impugnada") en la cual resolvió

" (...)

---

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FREDY GONZALO BEJAR MAQUERA**, representado por Clever Ramón Mauricio Zapata, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución. (...).”

1.4. En fecha, 06 de julio del 2021 mediante escrito s/n “el Administrado” interponen recurso de apelación (S.I N° 17096-2021) contra la “Resolución impugnada”, bajo los siguientes argumentos:

- El Reglamento de la Ley N° 29151, en su Artículo 96° indica: “Potestad del Estado para denegar solicitudes En los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado.
- En la Ley del Sistema Portuario Nacional y su Reglamento, las Áreas de Desarrollo Portuario son calificadas en determinadas zonas del litoral del territorio nacional y aguas jurisdiccionales, tanto en la costa o riberas para instalaciones portuarias, como en las áreas necesarias para los accesos y actividades auxiliares del transporte y la logística. Las ADP son declaradas como tales en el Plan Nacional de Desarrollo Portuario mediante decreto supremo. Dichas áreas pueden estar ubicadas en tierra y aguas jurisdiccionales. La declaratoria de un ADP tiene como único fin señalar que una parte del territorio nacional es idónea para ser usada en la construcción o ampliación de terminales portuarios. En ese sentido, el pronunciamiento que emite el Estado al señalar que un espacio es un ADP es meramente declarativo, sin que se afecte la propiedad de los bienes ubicados al interior del área.
- En tal sentido se tiene que la poligonal que ocupara el Área de Desarrollo Portuario – Zorritos no existe superposición total o parcial con el predio solicitado, así lo ha indicado contundentemente el Gerente General de la Autoridad Portuaria Nacional en su Oficio N° 0375-2021-APN-GG-DIPLA presentado el 29 de abril del 2021 (S.I. N° 10602-2021); por lo que, no existe impedimento legal alguno para proceder con la venta del predio. Siendo que el hecho de haber señalado que: “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 predio” podría ser requerido para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres”, constituye una exigencia carente de fundamento técnico y jurídico, por lo tanto restringe el Principio de la Libre Iniciativa Privada al impedírseme ejecutar mi proyecto para fines turísticos y recreacionales.

1.5. Mediante Memorando n.º 2185-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 07 de julio de

2021, la SDDI remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia a esta Dirección

- 1.6. Conforme al primer aditamento del escrito señalado en el numeral 1.4, esta Dirección otorgo el uso de la palabra a "el administrado" el día 26 de julio a horas 12.00, diligencia que se llevó a cabo vía el aplicativo *google meet*, donde el representante legal del recurrente, expuso sus argumentos que sustentan su apelación, asimismo señalo que la emisión no ha observado el principio de legalidad, ya que está denegando una venta bajo un supuesto que no está regulado en las normas con las que cuenta esta superintendencia.

## **II. ANÁLISIS:**

- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>3</sup>.
- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG" que señala: "*El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley*". El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.2 Por consecuencia, la "Resolución impugnada" fue notificada a "el Administrado" en fecha 18 de junio del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 30 de junio del 2021, por lo tanto, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN".
- 2.3 Se tiene, que el recurso de Apelación: "*(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*"<sup>4</sup>.

### **Del procedimiento de venta directa**

- 2.4 El procedimiento 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

<sup>3</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

### **Determinación de los cuestionamientos de fondo**

¿Determinar si la Resolución transgrede el principio de legalidad?

### **Sobre el principio de legalidad**

- 2.5 Toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el **Principio de Legalidad**<sup>5</sup>, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>6</sup>.
- 2.6 Ahora bien, dicho principio también exige una interpretación sistemática de las normas con las que cuenta el ordenamiento jurídico, ya que el cumplimiento de la norma taxativa no puede oponerse o menoscabar a otras normas ya sea del mismo rango o menor, en el cumplimiento de las atribuciones que tenga otra entidad administrativa, dicha inobservancia lesiona el principio de legalidad con lo cual el acto sería nulo de pleno derecho conforme a lo señalado en el artículo 10<sup>7</sup> del “TUO de la LPAG”.
- 2.7 En el presente caso, se tiene que, el procedimiento de venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el Reglamento”**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido. Como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI 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.
- 2.8 Como parte de la calificación de la documentación técnica presentada por “el Administrado” la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 00033-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2021 (fojas 50 a 55) y el Informe Preliminar N° 00708-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de mayo del 2021 (fojas 79 a 82), con los cuales se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

<sup>5</sup> 1.1 artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. **Principio de legalidad.** - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

<sup>6</sup> **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

<sup>7</sup> **Artículo 10.- Causales de nulidad**

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14. 3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición. 4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

- i) Se encuentra totalmente inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito 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) De acuerdo a la Línea de Alta Mara determinada mediante Resolución Directoral N° 1644-2018MGP/DGCG del 17 de diciembre del 2018, se advierte respecto de “el predio” que: **I)** 155,88 m<sup>2</sup> (18,16%) de “el predio” recae en ámbito de zona de playa; y, **II)** 702,36 m<sup>2</sup> (81,84%) de “el predio” recae en zona de dominio restringido.
- 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-DIRCETUR-DR-DT de fecha 18 de diciembre del 2020, emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes corresponde a “el predio”.
- 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 Autora Lorena Vertiz. Cantuarias.
- vi) De las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la 702,36 m<sup>2</sup> (81,84%) de “el predio” recae en zona de dominio restringido imagen del 20 de julio del 2019, se advierte que “el predio” se encuentra en condición de desocupado, sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de tercero, visualizándose en su interior pequeños arbustos.

- 2.9 Conforme a lo señalado, esta Superintendencia solo es competente para manifestarse con respecto al área de 702,36 m<sup>2</sup> (81,84%) de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado y que recae en zona de dominio restringido; asimismo, se tiene en los actuados administrativos que mediante Oficio N° 0375-2021-APN-GG-DIPLA presentado el 29 de abril del 2021 (S.I. N° 10602-2021) el Gerente General de la Autoridad Portuaria Nacional indicó 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 predio” podría ser requerido para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres.**
- 2.10 Con base en ello, se tiene que la el numeral 7.1 del artículo 7° de la Ley N° 27943 – Ley del Sistema Portuario Nacional, modificada mediante Decreto Legislativo N° 1022, establece que el “PNDP” califica como Áreas de Desarrollo Portuario determinadas zonas del literal del territorio nacional y aguas jurisdiccionales, tanto en la costa o riberas para instalaciones portuarias, como en las áreas necesarias para los accesos y actividades auxiliares del transporte y logística. Al respecto, dichas zonas se destinarán exclusivamente para el desarrollo y actividades portuarias, prohibiéndose su cambio de uso o la implementación de bienes o actividades ajenos a este fin por cualquier medio o en virtud de cualquier norma de planeamiento o gestión territorial, de acuerdo al numeral 7.2 del precitado artículo.
- 2.11 Siendo así, el área sobre la cual es competente esta Superintendencia (702,36 m<sup>2</sup>), se ha identificado que no cuenta con libre disponibilidad conforme a la normativa antes señalada, en tanto está destinado a actividades auxiliares complementarias al área de desarrollo portuario, por lo cual, esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre “el predio” ya que colisionaría con lo dispuesto en la Ley N° 27943 – Ley del Sistema Portuario Nacional, situación que atentaría contra el principio de legalidad.

2.12 Si bien es cierto, que la constitución consagra la libre iniciativa privada, con respecto a ello el Tribunal Constitucional ha señalado en la sentencia EXP. N.º 0008-2003-AI/TC, que: *"La iniciativa privada puede desplegarse libremente en tanto no colisione los intereses generales de la comunidad, los cuales se encuentran resguardados por una pluralidad de normas adscritas al ordenamiento jurídico; vale decir, por la Constitución, los tratados internacionales y las leyes sobre la materia"*. Siendo así, no se advierte argumento que desvirtúe lo señalado por la SDDI.

### **CONCLUSIONES:**

3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **Clever Ramón Mauricio Zapata** en representación de Fredy Gonzalo Bejar Maquera contra la Resolución N° 496-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de junio del 2021, dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 30/07/2021 11:56:00-0500

---

Especialista legal de la DGPE