

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1053-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 845-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **JOSÉ BOANERGES FERNÁNDEZ PAJUELO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 533,18 m², ubicado en el distrito Canoas de Punta Sal, 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 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 27 de julio de 2021 (S.I. N° 19357-2021), **JOSE BOANERGES FERNANDEZ PAJUELO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3 del artículo 222° de "el Reglamento" en la que ampara su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** certificado de posesión emitido por la Municipalidad provincial de Contralmirante Villar-Zorritos de 17 de enero (fojas 2); **2)** recibos de ingresos N° 000325, N° 000953 emitido por la Municipalidad distrital Canoas de Punta Sal de 23 de febrero de 2021, 26 e mayo de 2021 (fojas 3, 4); **3)** plano perimétrico y ubicación (Lámina U-P) (fojas 6); **4)** contrato de compraventa de 10 de marzo de 2021 (fojas 8 al 10); **5)** consultas biométricas (fojas 11 al 17); y, **6)** copias de transferencias bancarias (fojas 19, 21).

4. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

5. Que, el 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 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 predios de su propiedad.

6. Que, por su parte el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1227-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre de 2021 (fojas 22), el que concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión denominado "Predio Rustico Plateritos", inscrito en partida registral N° 04003175 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, con CUS N° 52486.
- ii. Se encuentra en 268,92 m² (que representa el 50,44% de "el predio") dentro de los 50 metros paralelos a la LAM (Área de Playa) y el resto del área de 264,26 m² (que representa el 49,56% de "el predio") en la franja de los 200 metros de la Zona de Dominio Restringido.
- iii. Recae dentro Lote XXIII, operadora UPLAND OIL AND GAS LLC, SUCURSAL DEL PERU, de fecha de suscripción 21/11/2007, con contrato de exploración.
- iv. No corresponde evaluar el cumplimiento de las causales de venta directa invocadas, en el marco de la Ley 29151 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, dado que "el predio" recae en 268,92 m² (50,44%) con Área de Playa, que se encuentra bajo la administración de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI y el resto del área de 264,26 m² (49,56%) constituye zona de dominio restringido, por lo que el sustento para la procedencia de la solicitud de venta directa del área de 264,26 m² se deberá adecuar a lo dispuesto en la Ley de Playas N° 26856.

9. Que, respecto al área de 268.92 m² (que representa el 50,44% de "el predio"), al haberse determinado recae en Zona de Playa, motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre la misma, en atención a lo dispuesto en el artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado

mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF¹ (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”).

10. Que, si bien es cierto “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, también lo es que de la evaluación descrita en el considerando precedente, se determinó que el área de 264,26 m² (que representa el 49,56% de “el predio”) inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia se encuentra en la Zona de Dominio Restringido, por lo que corresponde evaluar el procedimiento en el marco de lo establecido 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”).

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el décimo tercer considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “el administrado” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

15. Que, conforme se indicó en el décimo cuarto 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 a “el administrado” el Oficio N° 4371-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre del 2021 (fojas 29), por el cual se requiere a “el administrado” que subsane tres observaciones concretas: **1)** presente nueva documentación técnica referida solo al área que se encuentra inscrita a favor del Estado y en la Zona de dominio Restringido; **2)** deberá solicitar la venta del área reformulada indicando una de las finalidades que regula el artículo 18° del Reglamento de la ley de Playas; **3)** deberá adjuntar la documentación que

¹ Artículo 10.- Competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas

La competencia que, según lo establecido por la Ley N° 26620, Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 028-DE/MGP, corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas para el otorgamiento del derecho de uso sobre la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, se ejercerá sin afectar la competencia de PROINVERSION para otorgar los derechos de concesión a que se refiere el artículo anterior. En todos los casos, quienes obtengan un derecho de concesión de PROINVERSION o quienes obtengan un derecho de uso de parte de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas quedarán sujetos, en el desarrollo de sus proyectos y en el ejercicio de sus actividades, a las acciones de vigilancia y control que corresponden a esta última respecto del área de playa.

sustente su pedido de conformidad con el artículo 18° del Reglamento de la Ley de playas así como la presentación de la resolución o acuerdo de la entidad competente que declare de interés nacional o regional el proyecto; y, **4)** presentar la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

16. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 14 de octubre de 2021 (fojas 33), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 29 de octubre de 2021.**

17. Que, mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2021 (27422-2021), “el administrado” solicita ampliación de plazo a fin de cumplir con adjuntar los requisitos requeridos en “el Oficio 1”. En atención a ello, esta Subdirección a través del Oficio N° 4787-2021/SBN-DGPE-SDDI de 29 de octubre de 2021 (en adelante “el Oficio 2”) otorgó prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”.

18. Que, mediante escrito presentado el 11 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29283-2021) (fojas 40), dentro del plazo, “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **1)** declaración jurada (fojas 42); **2)** memoria descriptiva (fojas 43); y, **3)** plano perimétrico-ubicación (fojas 45).

19. Que, en virtud de la documentación técnica remitida por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1710-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2021 (foja 49); el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra en el ámbito de mayor extensión denominado “Predio Rustico Plateritos”, inscrito en la partida registral N° 04003175 de la Oficina Registral de Tumbes, a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, con CUS N° 52486.
- ii. Se encuentra en 1,25 m² (que representa el 0,47% de “el predio”), dentro de los cincuenta (50) metros del Área de Playa.
- iii. El resto del área 263,01 m² (que representa el 99,53% de “el predio”) en Zona de Dominio Restringido.

20. Que, por lo antes expuesto corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa a través de “el Oficio 1”, conforme se detalla a continuación:

- **Respecto de la presentación de la nueva documentación técnica que excluye el área indicada (268,92 m²):**
De la evaluación de la documentación técnica presentada por “el administrado”, contenida en el Informe Preliminar N° 1701-2021/SBN-DGPE-SDDI, se determina que, de acuerdo a las coordenadas UTM - datum WGS84 – Zona 17S, consignadas en el plano Perimétrico Ubicación (U-P) y la memoria descriptiva de fecha octubre del

2021, resulta un área de 264,26 m², que coincide con lo solicitado por esta Subdirección mediante el Oficio N° 4787- 2021/SBN-DGPE-SDDI, no obstante, se advierte que se encuentra ligeramente desplazada respecto del polígono solicitado inicialmente, por lo tanto se establece que “el predio” recae: i) en 1,25 m² (que representa el 0,47% de “el predio”), dentro de los cincuenta (50) metros del Área de Playa; y, ii) en 263,01 m² (que representa el 99,53% de “el predio”) en Zona de Dominio Restringido.

Por lo tanto, no ha subsanado la primera observación, toda vez que aún existe superposición parcial.

- **Deberá presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar 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 las disposiciones de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

Cabe precisar que “el administrado”, no adjunta lo solicitado, por lo que no ha subsanado la segunda observación.

- **Deberá remitirnos la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, de conformidad con el literal n) del numeral 6.2) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN² denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”.**

“El administrado” no adjunta lo solicitado, por lo que no ha subsanado la tercera observación.

- **Respecto de la presentación de la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”;**

“El administrado”, adjunta lo solicitado, por lo que si ha cumplido con subsanar la cuarta observación.

21. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio 1”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

22. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N°

² VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

6.1 Etapas del procedimiento de venta directa

(...)

n. Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido en el que pretenda ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto

1126-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 1425-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE BOANERGES FERNANDEZ PAJUELO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO