SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1308-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente Nº **092-2024/SBNSDDI,** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN GREMIO DE PESCADORES ARTESANALES DE CALETA GRAU** representada por Valentín Valladares Pardo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área gráfica de 11 257.44 m², ubicado en Caleta Grau del 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 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de setiembre del 2023 (S.I. N° 25179-2023) **ASOCIACIÓN GREMIO DE PESCADORES ARTESANALES DE CALETA GRAU** representado por Valentín Valladares Pardo (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** oficio N° 356-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-PEGM emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 11 de septiembre de 2023 (fojas 2); **b)** informe legal N° 083-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 17 de agosto de 2023 (fojas 3); **c)** informe legal N° 039-2023/GOB.REG.TUMBESGRPPAT-SGAT-EYHC emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 05 de junio de 2023 (fojas 6); **d)** nota de coordinación N° 010-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-YBHS emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 1 de abril de 2023 (fojas 7); **e)** copia de documento nacional de identidad de representante (fojas 9); **f)** oficio N° 957-2008-FONDEPES/PCD emitido el 14 de octubre de 2008

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **430822185Q**

(fojas 10); g) oficio múltiple N° 068-2010/GOB.REG.TUMBES-DRP-DR (fojas11); **h)** oficio N° 1216-2010-FONDEPES/DINFRA de 16 de agosto de 2010 (fojas 12); **i)** recibo de ingresos (fojas 13); **j)** memoria descriptiva (fojas 14); **k)** plano perimétrico (fojas 16); **l)** acta de fundación (fojas 18); **m)** anotación de inscripción (fojas 19); y, **n)** copia simple de la partida registral N° 11003005 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 20).

4. 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 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN").

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189º de "el Reglamento" y el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN" prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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.

8. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiendo el Informe Preliminar Nº 181-2024/SBN-DGPE-SDDI de 08 de febrero de 2024 (fojas 21), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente:

- **i.** "El administrado" adjunta Plano Perimétrico – Ubicación N° U-01 y Memoria Descriptiva, ambos consignando el cuadro de datos técnicos con coordenadas UTM en el Datum PSAD-56 Zona 17 Sur, discrepantes entre sí; sin perjuicio de ello, la reconstrucción de la poligonal de "el predio" se realizó en base a las coordenadas consignadas en el Plano Perimétrico – Ubicación, determinando un área grafica de 11 257.44 m², que discrepa respecto de lo establecido en los documentos técnicos presentados, no obstante, se encuentra dentro de las tolerancias catastrales y registrales.
- **ii.** Forma parte del remanente del denominado Ex Hacienda Pan Viejo, inscrito a favor del Gobierno Regional de Tumbes, en la partida registral N° 04001365, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 49664.
- **iii.** Para la determinación de la Línea de Alta Marea (LAM) y la línea de la franja de los cincuenta (50) metros paralela a la LAM, fue elaborado por la Dirección de Hidrografía y Navegación (DHN), aprobado por Resolución Directoral N° 256-2020/MGP/DGCG, de fecha 24 de agosto de 2020, obtenida de la base temática de la SBN e información Normativa de la Web de la DICAPI. Al respecto, previa determinación que no existe línea de rompimiento de la

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **430822185Q**

continuidad geográfica, se verifica que:

- El área de 4 203.39 m² (que representa el 37.34% de "el predio") recae en Área de Playa franja de 50 metros, de competencia exclusiva de la DICAPI.
- El área de 7 054.05 m² (que representa el 62.66% de "el predio") recae en Zona de Dominio Restringido franja de 200 metros, de competencia de esta Superintendencia, de conformidad con la Ley N° 26856 y su Reglamento.

iv. Revisada la documentación presentada por "la administrada" no se ha identificado los requisitos previstos para la procedencia de una venta por causal de interés, que corresponde para la desafectación de ZDR según lo regulado en el reglamento de la Ley de Playa recogido en el inciso 6) del numeral 6.2 art. 6 de la Directiva N°DIR-00002-2022/SBN.

v. Corresponde a un terreno ribereño al mar, con topografía plana y suelo de textura arenosa, en su interior se observa módulos tipo sombrilla que aparentemente tiene por finalidad el de desembarcadero de pesca artesanal y comercio del mismo; se advierte posible superposición con la vía asfaltada de acceso a éste. Evaluación técnica sustentada en imágenes satelitales del Google Earth de fecha 08/05/2021 y Street View de fecha junio 2014.

10. Que, en relación al área de 4 203.39 m² (que representa el 37.34% de "el predio") recae en Área de Playa franja de 50 metros, de competencia exclusiva de la DICAPI de acuerdo a lo establecido en el artículo 3° del Reglamento N° 26856 de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante "el Reglamento de la Ley de Playas"), por lo tanto, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

11. Que, al haberse determinado que el área de 7 054,05 m² (que representa el 62,66% de "el predio") recae en zona de dominio restringido, por lo que correspondería 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.

12. 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.

13. 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.

14. Que, asimismo, el literal 6, del numeral 6.2° del artículo 6° de la "Directiva N° 00002-2022/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.

15. Que, mediante Informe Preliminar N° 346-2024/SBN-DGPE-SDDI de 8 de marzo de 2024 (fojas 24), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por "el administrado", a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado que se requerirá al administrado lo siguiente:

a. El área de titularidad del Estado de dominio restringido bajo la administración de esta Superintendencia es el área 7 054,05 m² (62,66% de "el predio"), en adelante "área

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **430822185Q**

disponible", por lo que, "el administrado" deberá indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto de "área disponible".

b. Precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas" se sustenta su pedido para proceder con la 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 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*; ***o****, para 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*.

c. Asimismo, deberá adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda y 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; ello en atención al último párrafo del artículo 18° "el Reglamento de la Ley de Playas".

d. Deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente.

e. Deberá 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".

16. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 01188-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo del 2024 (fojas 30) (en adelante "el Oficio"); requiriéndole a "el administrado" lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisible 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 Nº 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de Ley N° 27444").

17. Que, para la notificación se verificó en la RENIEC al representante de "el administrado" de conformidad con lo dispuesto por el inciso 21.2 del artículo 21°3 del T.U.O. de la Ley Nº 27444, advirtiéndose que figura CANCELACIÓN POR FALLECIMIENTO. Asimismo, se revisó la partida registral N° 11003005 del Registro de Personas Jurídicas de Tumbes, sin embargo, en el asiento A0001 señala: *"DOMICILIO: Caleta Grau, Distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes".* Por lo tanto, al encontrase activa la Asociación se procedió a solicitar mediante la notificación vía edicto.

18. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue publicado mediante edicto realizado el 04 de setiembre de 2024 en el Diario Perú 21, que fue solicitado por esta Subdirección mediante Memorando N° 1367-2024/SBN-DGPE-SDDI motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el inciso 21.5[1], del artículo 21 del "TUO de la Ley N.º 27444". Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 14 de mayo del 2024.

19. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en el Oficio que antecede, "el administrado" no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose por tanto declarar inadmisible su solicitud de

[1] **21.5.** En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **430822185Q**

venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

20. 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 Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA; Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA; Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN; Resolución N° 0059-2024/SBN-GG de 21 de junio de 2024; el Informe Preliminar N° 346-2024/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1351-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN GREMIO DE PESCADORES ARTESANALES DE CALETA GRAU** representada por Valentín Valladares Pardo, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese. -

P.O.I. 18.1.1.4

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 15/10/2024 18:23:46-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
HACHOQUE CRISTOBAL Yeimit Leonor
FAU 20131057823 hard
Fecha: 15/10/2024 10:39:00-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
HUAMAN TORRES Rosas Angel FAU
20131057823 hard
Fecha: 15/10/2024 10:48:10-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 15/10/2024 10:51:57-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **430822185Q**