

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1315-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 756-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **KARYM JANET RODRIGUEZ CORDOVA**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA de ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO y VENTA DIRECTA** respecto del predio de 427,50 m², ribereño al mar, ubicado a una distancia de 80 m aproximadamente de la Zona de Dominio Restringido, sector Playa Escondida, altura del km 1239 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la SBN, en la partida registral N° 11043230 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, de la Zona Registral N° I-Sede Piura, signado con CUS N° 190525 (en adelante “el predio”).

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito presentado el 24 de junio de 2021 (S.I. N° 15968-2021), **KARYM JANET RODRIGUEZ CORDOVA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa en virtud de la causal 2) del artículo 222º de “el Reglamento” respecto de “el predio”, para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: a) Carta N° 344-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS, emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 07 de setiembre de 2017 (fojas 5); b) Informe Legal N° 000127- 2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CRMZ, emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 26 de julio de 2017 (fojas 5-reverso); c) Resolución Directoral Regional N° 00020-2016-GOBREG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT, emitido por el Gobierno Regional de Tumbes (fojas 8); d) Informe N° 206-2020/MPCVZ-SGCYOT-JJRM, emitido por la Municipalidad provincial de Contralmirante Villar – Zorritos el 29 de octubre de 2020 (fojas 10); e) Resolución N° 915- 2019/SBN-

DGPE-SDDI, emitida por esta Superintendencia el 30 de setiembre de 2019 (fojas 12); f) resolución N° 193-2020/SBN-DGPE-SDDI, emitida por esta Superintendencia el 06 de marzo de 2020 (fojas 16); y, g) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 20).

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

4. Que, es preciso señalar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los Artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N.º 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”).

5. Que, el procedimiento de desafectación administrativa respecto de predios ubicados en la zona de dominio restringido para su posterior venta directa se encuentra regulado en el artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), el cual enumera las causales de desafectación de predios comprendidos dentro de la zona de dominio restringido y adjudicación, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: i) la ejecución de proyectos para fines turísticos recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y ii) la ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias de litoral.

6. Que, el subnumeral 6 del numeral 6.2 del artículo 6° de “la Directiva”, establece los requisitos de forma que debe contener toda solicitud de compraventa directa de un predio ubicado en zona de dominio restringido, siendo los siguientes: i) presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley n.º 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido (en adelante, “Ley de Playas”) y su Reglamento; y, ii) la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” 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

Respecto a la calificación formal

8. Que, por los artículos 188° y 189° de “el Reglamento” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

9. 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.

10. Que, en ese contexto, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 00456-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2023 (fojas 76 al 79), donde se realizó la calificación formal del procedimiento, concluyéndose, entre otros, lo siguiente:

(...)

III. Análisis:

(...)

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

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

(...)

3.18. En el caso concreto, si bien es cierto “la administrada” invoca la causal 2) de “el reglamento”; también lo es que, “el predio” recae en zona de dominio restringido, competencia de la SBN, de acuerdo a lo señalado en el ítems iii) del punto 3.8, del presente informe, razón por la cual la solicitud de venta directa será evaluada y encausada en el marco de la Ley de Playas N° 26856 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006- EF, (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”).

3.19. En ese sentido el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, enumera las causales de desafectación –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: a) la ejecución de proyectos para fines turísticos recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y b) la ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias de litoral.

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

IV. CONCLUSIONES:

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

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

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

(...)

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

11. Que, con relación a la calificación sustantiva de la solicitud de adjudicación en venta directa, el numeral 6.7.1 de “la Directiva”, señala que luego de efectuada la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, esta Subdirección procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

12. Que, en atención a la normativa expuesta, se emitió el Informe Brigada N° 00798-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2023 (fojas 99 al 106), en el cual se realizó la calificación sustantiva favorable de “el predio”, determinándose, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra ubicado en el Sector Zorritos, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11024886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura, signado con el CUS N.º 96395, tiene como antecedente registral el predio inscrito en la Partida N.º 04001365 del Registro de Predios de Tumbes, inscrito el **18.11.1994**; presentando duplicidad registral en 271,90 m² (63.60%) con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura, signado con el CUS N.º 80546, en mérito a la Resolución N° 301-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2013, inscrito el **27.03.2014**. Cabe precisar, que, si bien “el predio” presenta duplicidad registral, se advierte que no restringe y/o limita la aprobación del acto de disposición, toda vez que se trata de predios que se encuentran dentro de la esfera del dominio estatal.
- ii) Constituye un bien de dominio público al ubicarse en zona de dominio restringido.
- iii) Se encontraría dentro de un área considerada para Desarrollo Portuario denominada “Área de Desarrollo Marítimo Zorritos”, aprobada mediante el D.S. N.º 009-2012-MTC del 11 de agosto de 2012. En atención a ello, mediante el Oficio N.º 02652-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2022, reiterado con los Oficios N.º 03272-2022/SBN-DGPE-SDDI y N.º 03994-2022/SBN-DGPE-SDDI, del 15 de setiembre y 18 de octubre de 2022 respectivamente, se requirió a la Dirección de Planeamiento y Estudios Económicos de la Autoridad Portuaria Nacional informe si sobre “el predio” existe limitación o impedimento para su disposición, teniendo en cuenta el marco normativo de la Ley N.º 29743 “Ley del Sistema Portuario Nacional”, su Reglamento y el Decreto Supremo N.º 009-2012- MTC, que aprueba el “el PNDP”; es así que, la Autoridad Portuaria Nacional mediante el Oficio N.º 1259-2022-APN-GG-DIPLA presentado el 27 de octubre de 2022 (S.I. N.º 28908-2022), hizo de conocimiento que “el predio” se encuentra en el área terrestre adyacente al Área de Desarrollo Portuario N.º 01 denominado “Zorritos” del vigente Plan Nacional de Desarrollo Portuario-PNDP, aprobado con Decreto Supremo N.º 009-2012-MTC; y que a la fecha no se encuentran desarrollando proyecto portuario alguno en dicha área, pero que en un futuro podría requerirse el área en consulta para la implementación de zonas operativas y/o accesos terrestres necesarios para la implementación de un terminal portuario. En tal sentido, si bien la autoridad competente ha manifestado no contar con proyecto portuario a ejecutar en “el predio”, por tanto, no se encuentra limitada o restringida su libre disponibilidad, pero dicha situación deberá ser puesta en conocimiento de “la administrada”, ya que asumiría el riesgo por la pérdida del predio de ser el caso.
- iv) Recae en el ámbito del lote Z-1, con contrato de explotación dado a favor de la empresa PACIFIC OFF SHORE PERU S.R.L.; asimismo, cercano a “el predio” existían pozos petroleros por certificar denominados: Zorritos 396 y Zorritos 396-Z en estado de abandono. En atención a ello, a través del Oficio N.º 04664-2021/SBN-DGPESDDI del 22 de octubre de 2021 se requirió información a PERUPETRO S.A.; es así que ante dicho requerimiento, PERUPETRO mediante Carta N.º GGRL-TERIGFBD-01901-2021 presentada el 12 de noviembre de 2021 (S.I. N.º 29400- 2021), hizo de conocimiento que “el predio” se encontraba superpuesto parcialmente con el Lote XX, razón por la cual, solicitarían información a la Empresa Petrolera Monterrico S.A para atender nuestro requerimiento. Posteriormente, PERUPETRO a través de la Carta GGRL-SUPC-01448-2023 presentado el 15 de setiembre de 2023 (S.I. N° 25110-2023), manifestó entre otros puntos que: **1. De acuerdo con lo indicado por Petromont (actual**

Operador del Lote XX), "el predio" no cuenta con servidumbre. 2. En el área de "el predio" se ubica el pozo Zorritos 396-Z. Cabe precisar que, según las coordenadas este 536605 y norte: 9593708, el pozo Zorritos 396 es el mismo que el pozo Zorritos 396-Z. 3. De acuerdo a los Libros de Reservas presentado por el Contratista, el estado del pozo es abandonado temporalmente (ATA). Cabe señalar que, la última producción del pozo fue registrada el 01.12.1937. 4. Petromont indica no tener planes de desarrollo en el área donde se ubica "el predio" ya que es una zona urbana.

- v) La solicitud de "la administrada" se subsume en el literal a) del Artículo 18° del Reglamento de la Ley de Playas, aprobado por el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF, el cual prescribe la causal para la desafectación de dominio restringido por ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, para su posterior disposición.
- vi) "La administrada" cumplió con la presentación de los requisitos formales enumerados en el subnumeral 6 del numeral 6.2 de "la Directiva" y las previstas en el último párrafo del Artículo 18 de "el Reglamento de la Ley de Playas".
- vii) Se tramitará la desafectación de zona de dominio restringido de "el predio", de forma posterior a la etapa de conformidad de la venta directa, en concordancia con el numeral 5.14.1 de "la Directiva".
- viii) "La administrada" cumplió con sustentar de manera conjunta los requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el numeral 2° del Artículo 222° de "el Reglamento" y del artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas".
- ix) Del análisis costo beneficio se tiene que la compra venta a efectuarse resulta comparativamente provechosa.

Respecto a la conformidad de la venta por el titular del pliego

13. Que, mediante el Memorándum N° 00198-2023/SBN del 30 de octubre de 2023 (fojas 129), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en su condición del titular de la entidad, manifestó su conformidad al procedimiento administrativo de venta directa respecto de "el predio".

Respecto al depósito en garantía de respaldo de la solicitud

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

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

Respecto a la valuación comercial del predio

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

17. Que, mediante el Informe Brigada N° 00185-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2024 (fojas 185 al 192), esta Subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado

desarrollados en el “Informe de Tasación”, efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

Respecto a la publicidad del procedimiento de venta directa

18. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 224° y 226° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación a los solicitantes también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, así como en el Portal Institucional de la entidad, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada, de acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

19. Que, mediante el Oficio N° 01718-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2024 (fojas 193), se hizo de conocimiento de “la administrada”, el valor del precio de venta remitiéndose además el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación.

20. Que, es preciso indicar que el oficio señalado en el considerando precedente, fue remitido a la casilla electrónica generada por “la administrada” para el presente procedimiento con fecha 15 de abril de 2024 pero no se obtuvo el acuse de recibido respectivo, por lo que se procedió a diligenciar el referido oficio al domicilio señalado en el documento descrito en el segundo considerando de la presente Resolución, siendo notificado el 17 de mayo de 2024 (fojas 194). Por lo que, se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, vencía el **24 de mayo de 2024**.

21. Que, mediante escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 07 de mayo de 2024 (Sl. N° 12326-2024) (fojas 195), “la administrada” hace de conocimiento a esta Subdirección que la esquila de aviso de publicación fue ingresada al Diario Oficial “El Peruano”, lo cual es acreditado con el original del aviso, advirtiendo que la publicación se realizó el sábado 04 de mayo de 2024, por lo que se deberá considerar como día hábil de la publicación el día 6 de mayo de 2024. En ese sentido, se concluye que se ha cumplido dentro del plazo otorgado con la publicidad exigida para este procedimiento. En consecuencia, el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros venció el 20 de mayo de 2024.

Sobre la desafectación administrativa y aprobación del acto solicitado

22. Que, como producto, de la calificación formal y sustantiva efectuada por esta Subdirección, contando con la conformidad del titular de la entidad para la prosecución del procedimiento de venta directa; esta Subdirección emitió la Resolución N° 0716-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2024 (en adelante, “la Resolución”), con la que se declaró la desafectación administrativa de la zona de dominio restringido y se dispuso la aprobación de la venta directa de “el predio”, en mérito al artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” a favor de “la administrada”, siendo su valor comercial de US\$ 51 966,23 Dólares Americanos (Cincuenta y Un Mil Novecientos Sesenta y Seis con 23/100 Dólares Americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; así también, se dispuso en el artículo cuarto de la parte resolutive, que “la Resolución” deberá ser publicada en el diario Oficial El Peruano o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, cuyo costo será asumido por “la administrada”, caso contrario se dará por concluido el procedimiento, sin que haya operado la desafectación y la venta directa, dejándose sin efecto la resolución de venta; del mismo modo, se dispuso en su artículo sexto de la parte resolutive, que en caso que “la administrada” opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, debería comunicarlo a esta Superintendencia en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada “la Resolución” y en el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia el

acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de “la Resolución”, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72 y el artículo 73 del citado dispositivo legal, y el subnumeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declararía la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

23. Que, “la Resolución” fue notificada el 13 de agosto del 2024 al domicilio (Jr. General Morzán N° 438, Barrio El Tablazo. Tumbes – Tumbes – Tumbes) de “la administrada” (fojas 232), razón por la cual, el plazo con el que contaba para acogerse a la modalidad de pago por financiamiento bancario vencía el 27 de agosto del 2024, y de ser el caso, el plazo para la cancelación integral del valor comercial de “el predio”, vencía el 04 de setiembre del 2024.

Respecto del pago del precio de “el predio”

24. Que, mediante el Memorándum N° 00340-2024/SBN-OAF-UF del 10 de setiembre del 2024, la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia informa, entre otros, que: “(...) la UF ha revisado en la cuenta corriente de la SBN y se verificó que no se ha recepcionado ningún depósito en relación a la citada venta directa cuya fecha de vencimiento tuvo lugar el 04 de setiembre del año en curso (...)”. En ese sentido, corresponde hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 6° de la parte resolutive “la Resolución”; por consiguiente, se declara la caducidad del proceso contractual, disponiéndose la conclusión del presente procedimiento, y, consecuentemente, dado que “la administrada” se encuentra ocupando “el predio” deberá proceder a la devolución de “el predio” en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de notificada la presente resolución, de conformidad con lo señalado el subnumeral 6.21.2¹ de “la Directiva”; asimismo, se dispondrá el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

25. Que, asimismo, considerando que “la administrada” no ha cumplido con efectuar el pago del precio de venta de “el predio” dentro del plazo legal; corresponde que la Unidad de Finanzas haga efectivo el cobro del monto depositado como garantía, la cual tuvo por objeto respaldar la tramitación del presente procedimiento, por concepto de penalidad a favor de esta Superintendencia, conforme lo dispone el subnumeral 6.9.4 de “la Directiva”, y numeral 139.4 del artículo 139° de “el Reglamento”.

26. Que, se estima pertinente informar lo resuelto por esta Subdirección, a la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, en su calidad de entidad que aprobó el proyecto turístico de interés regional denominado: “Hospedaje Turístico” mediante la Resolución Directoral Regional N° 00020-2016/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DRDT, para las acciones de su competencia.

27. Que, de igual modo, corresponde informar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a efectos de que inicien las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N° 1361-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **CADUCIDAD** del proceso contractual; y, **CONCLUIDO** el procedimiento de venta directa, presentado por **KARYM JANET RODRIGUEZ CORDOVA**, sin que haya operado la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de “el predio”, **DEJÁNDOSE SIN EFECTO** la Resolución N° 0716-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2024 y **REINCORPORÁNDOSE** “el predio” a la **ZONA**

¹ 6.21 Incumplimiento del pago de la contraprestación

(...)

6.21.2 Vencido el plazo referido en el numeral 6.21.1 sin que el/la solicitante haya cumplido con pagar la contraprestación, la entidad procede a emitir resolución administrativa declarando, según sea el caso, la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento, o la resolución del contrato, y consecuentemente la devolución del predio en el plazo máximo de diez (10) días.

DE DOMINIO RESTRINGIDO; asimismo, la indicada administrada deberá proceder a la devolución de “el predio” en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de notificada la presente resolución, en virtud de los argumentos expuestos en la misma.

Artículo 2°.- HACER DE CONOCIMIENTO la presente Resolución a la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia a fin de que haga efectivo el cobro del monto depositado como garantía, la cual tuvo por objeto respaldar la tramitación del presente procedimiento, por concepto de penalidad a favor de esta Superintendencia.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, y a la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones y competencias, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 5°.- 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, comuníquese y publíquese. –
POI N° 18.1.1.17

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI